

### UVJETI

o stambenom potrošačkom kreditu fizičkim osobama  
 za kupnju stanova na temelju Programa društveno poticane stanogradnje  
 (Program „A“) uz fiksnu kamatnu stopu

*Za sve tražitelje kredita koji podnesu zahtjev za kredit:*

- Banka snosi trošak izrade jednog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine

#### Informacije o kreditnoj instituciji:

|                            |                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| Naziv vjerovnika:          | Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo |
| Adresa:                    | Jurišićeva ulica 4, Zagreb                 |
| Info telefon/telefax:      | 0800 472 472; 01 4810 773                  |
| Adresa elektroničke pošte: | <a href="mailto:hpb@hpb.hr">hpb@hpb.hr</a> |
| Internet stranica:         | <a href="http://www.hpb.hr">www.hpb.hr</a> |

#### GLAVNE ZNAČAJKE PROIZVODA

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Namjena kredita</b>        | Za kupnju stanova/garaže koji su u fazi izgradnje ili izgrađeni temeljem Programa društveno poticane stanogradnje (Program „A“).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Korisnik kredita</b>       | Korisnik kredita je fizička osoba (klijent* Banke), državljanin Republike Hrvatske s prebivalištem na teritoriju Republike Hrvatske, koja ima s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN) potpisan Predugovor o kupoprodaji stana/garaže u stambenoj zgradi.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Iznos kredita</b>          | <b>Do 70%</b> vrijednosti predugovora o kupoprodaji.<br>Minimalni iznos kredita je od 10.000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rok otplate</b>            | od 24 do 240 mjeseci                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Poček</b>                  | do 12 mjeseci, isti nije uključen u rok otplate kredita, već se rok otplate kredita produljuje za broj mjeseci korištenja počeka. Za vrijeme počeka Banka obračunava i naplaćuje kamatu po stopi koja je za 1 (jedan) postotni poen manja od stope redovne kamate, mjesečno, počevši od početka roka počeka.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Godišnja kamatna stopa</b> | <b>3,95%</b> godišnja, fiksna (EKS od 4,16%)<br><br>Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarne kamate 1. 2. U izračun su uključeni troškovi platnog naloga, trošak vođenja računa i trošak premije osiguranja. Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja i iznosu kredita. U izračunu je prikazana visina EKS za iznos kredita od 70.000,00 EUR, uz prosječne troškove i pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti. |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Način obračuna kamate</b>                                             | Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zatezna kamata</b>                                                    | 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“.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Naknada za obradu zahtjeva</b>                                        | Bez naknade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Prijevremena otplata kredita</b>                                      | Korisnik kredita u svakom trenutku ima pravo podnijeti zahtjev za prijevremenu otplatu kredita djelomično ili u cijelosti, bez naplate naknade za prijevremeni povrat kredita.<br>Banka će, nakon primitka pisanog zahtjeva potrošaču dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dodatni troškovi koji mogu biti uključenu u ukupan trošak kredita</b> | 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:<br>- trošak platnog/ih naloga<br>- trošak vođenja računa<br>- trošak procjene vrijednosti nekretnine<br>- premija osiguranja nekretnine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dodatni troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak kredita</b>      | 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.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dodatne usluge</b>                                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu</b>                         | Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora o stambenom kreditu odustati od ugovora bez navođenja razloga.<br>Prilikom odustanka od kredita, Korisnik kredita je o tom dužan obavijestiti Banku. Obavijest se mora dostaviti u pisanom obliku ili nekom drugom trajnom mediju koji je dostupan Banci. 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. |
| <b>Rok korištenja</b>                                                    | Do 60 dana od dana donošenja odluke o odobrenju kredita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Način korištenja</b>                                                  | Uplatom na poseban račun APN-a otvoren u Banci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Otplata</b>                                                           | Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita.<br>Ukoliko je ugovoren početak rok otplate kredita produljuje se za broj mjeseci korištenja počeka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Posljedice nepoštivanja i neizvršenja obveza iz ugovora o kreditu</b> | <p>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.</p> <p>U slučaju neispunjavanja obveze plaćanja korisnik kredita se obavještava putem obavijesti i opomene čiji trošak se ne naplaćuje.</p> <p>Posljedica izostalih/ zakašnjelih uplata za korisnika kredita može biti blokada svih računa odnosno prisilna prodaja nekretnine te daljnja nemogućnost dobivanja kredita u financijskim institucijama.</p> |
| <b>Dodatne odredbe</b>                                                   | Ako je trošak izrade procjembenog 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Informacije u slučaju odbijanja kredita</b>                           | <p>Banka ima diskrecijsko pravo i odbiti traženi kredit, bez dodatnog obrazloženja.</p> <p>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 kreditnog registra iz kojeg su pribavljeni podaci.</p>                                                                        |
| <b>Zaštita potrošača</b>                                                 | 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: <a href="mailto:prava.potrosaca@mingo.hr">prava.potrosaca@mingo.hr</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

*\* Klijent Banke je osoba kojoj se isplaćuju redovna primanja na račun u Banci i koja su osnova za izračun kreditne sposobnosti.*

## KREDITNA SPOSOBNOST

Kreditna sposobnost utvrđuje se sukladno internim aktima Banke.

## POTREBNA DOKUMENTACIJA O KREDITIRANOJ NEKRETNINI

Predugovor ili ugovor o kupoprodaji posebnog dijela nekretnine zaključen između APN-a kao prodavatelja i Korisnika kredita kao kupca, na kojem je potpis ovlaštenog zastupnika prodavatelja ovjerio javni bilježnik.

## INSTRUMENTI OSIGURANJA

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Instrumenti osiguranja</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Izjava o zapljeni po pristanku dužnika potvrđena kod javnog bilježnika</li> <li>Zadužnica potvrđena kod javnog bilježnika</li> <li>Založno pravo (hipoteka) na nekretnini čija se kupnja kreditira</li> <li>Polica osiguranja nekretnine od osnovnih opasnosti, nakon provedbe elaborata o etažiranju</li> </ul> |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Instrumenti osiguranja od APN-a za svaki pojedini ugovor o stambenom kreditu**

- Založno pravo (hipoteka) na nekretnini čija se kupnja kreditira

Korisnik kredita dužan je nakon provedbe etažnog elaborata o svom trošku osigurati nekretninu kod osiguravajućeg društva i to protiv uobičajenih rizika koje pokriva osiguravatelj (požara i pridruženih rizika), a policu osiguranja vinkulirati u korist Banke i APN-a te obnavljati ugovoreno osiguranje sve dok ne prestane tražbina Banke.

Po otplati Bančinog kredita polica se vinkulira samo u korist APN-a.

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 15.7.2025. godine te objavljeni na službenim stranicama Banke [www.hpb.hr](http://www.hpb.hr), a primjenjuju se od 1.8.2025. godine.

Danom primjene ovih Uvjeta prestaju važiti Uvjeti o stambenom potrošačkom kreditu fizičkim osobama za kupnju stanova na temelju Programa društveno poticane stanogradnje (Program „A“) doneseni dana 16.4.2024. godine.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za klijente

| REPREZENTATIVNI PRIMJER                | EUR               |
|----------------------------------------|-------------------|
| Glavnica kredita                       | 70.000,00         |
| Kamatna stopa                          | 3,95%             |
| Efektivna kamatna stopa (EKS)          | 4,16%             |
| Rok otplate kredita                    | 240 mjeseci       |
| Broj anuiteta                          | 240               |
| Mjesečni anuitet                       | 422,34            |
| Kamata za razdoblje otplate kredita    | 31.363,12         |
| Interkalarna kamata                    | 230,42            |
| Naknada za obradu kredita              | 0,00              |
| Dodatni troškovi:                      |                   |
| Trošak procjene vrijednosti nekretnine | 0,00              |
| Premije osiguranja nekretnine          | 663,60            |
| Trošak vođenja računa                  | 457,38            |
| Trošak platnog naloga                  | 2,00              |
| Ukupan iznos za plaćanje               | <b>102.716,52</b> |

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). Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja i iznosu kredita te stvarnom trošku vrijednosti premija police osiguranja nekretnine (u izračun su uvrštene prosječne vrijednosti). U izračunu je prikazana visina EKS pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.