

UVJETI
o stambenom potrošačkom kreditu fizičkim osobama
za kupnju stanova na temelju društveno poticane stanogradnje
(Program „A“)

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:	hpb@hpb.hr
Mrežna stranica:	www.hpb.hr

GLAVNE ZNAČAJKE PROIZVODA

Namjena kredita	Za kupnju stanova/garaže koji su u fazi izgradnje ili izgrađeni temeljem Programa društveno poticane stanogradnje (Program „A“).
Korisnik kredita	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.
Iznos kredita	Do 70 % vrijednosti predugovora o kupoprodaji. Minimalni iznos kredita je od 10.000 EUR
Rok otplate	od 24 do 240 mjeseci
Poček	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.
Godišnja kamatna stopa	Klijent*
	2,65 % fiksna prvih 7 godina, zatim promjenjiva** 3,15 % (6M Euribor + 0,55 p.b.) EKS 3,01 % <i>*Klijent Banke je osoba kojoj se isplaćuju redovna primanja na račun u Banci i koja su osnova za izračun kreditne sposobnosti.</i> <i>** Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i šestomjesečnog (6M) EURIBOR -a koji na dan 1.7.2026. iznosi 2,60 % (6M EURIBOR objavljen na dan 29.6.2026.) Daljnje redovito usklađenje varijabilnog dijela kamatne stope s promjenom 6M EURIBOR-a provodi se šestomjesečno, nakon 1.1. i 1.7. svake godine, na način da se sukladno „Metodologiji utvrđivanja promjenjivih kamatnih stopa na dane kredite i primljene depozite od</i>

	<p>fizičkih osoba“ uzima vrijednost 6M EURIBOR-a važeća na datume 20.5. za usklađenja od 1.7. odnosno na datum 20.11. prethodne godine za usklađenja od 1.1.</p> <p>Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 1. 1. i plaćanju interkalarne kamate 1. 2. U izračun su uključeni troškovi platnog naloga 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.</p>
<p>Način obračuna kamate</p>	<p>Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.</p>
<p>Rizik promjenjive kamatne stope</p>	<p>Promjenjiva kamatna stopa izračunata je u skladu s <i>Metodologijom utvrđivanja promjenjivih kamatnih stopa na dane kredite i primljene depozite od fizičkih osoba</i> (dalje: Metodologija), a sastoji se od promjenjivog i fiksnog dijela. Promjenjivi dio kamatne stope se sastoji od referentne kamate koju čini 6-mjesečni EURIBOR kojeg periodično utvrđuje i objavljuje Europski institut za tržišta novca (EMMI - European Money Markets Institute) te se mijenja ovisno o promjeni stope referentne kamate na više ili na niže.</p> <p>EURIBOR (engl. Euro Interbank Offered Rate) jest javno objavljena prosječno kotirana kamatna stopa za EUR, po kojoj banke unutar Eurozone pribavljaju novčana sredstva na međubankarskom tržištu novca.</p> <p>Banka koristi 6M EURIBOR (šestomjesečni EURIBOR) za kredite dane fizičkim osobama. Informacija o EURIBOR stopama dostupna je javnosti putem mrežnih stanica kao što su: www.global-rates.com, www.euribor-ebf.eu i www.euribor-rates.eu</p> <p>Klijent ugovaranjem promjenjive kamatne stope prihvaća i rizik promjene promjenjive kamatne stope uslijed promjene 6M EURIBOR tijekom trajanja ugovornog odnosa. Npr. rast referentne kamatne stope uz koju je vezana kamatna stopa po ugovorenom kreditu može utjecati na rast mjesečne vrijednosti anuiteta i utjecati na financijski položaj potrošača i sposobnost otplate kredita, ali i obrnuto (njenim smanjenjem, smanjit će se i iznos anuiteta).</p> <p>Vjerojatnost promjene kamatne stope je veća što je duže ugovoreno razdoblje. Za slučaj promjene metodologije ili načina izračuna (formula ili drugo) 6M EURIBOR-a koristiti će se onaj EURIBOR koji je referentan po važećim odredbama iz Zakona o provedbi Uredbe (EU) 2016/1011 o indeksima koji se upotrebljavaju kao referentne vrijednosti. Ukoliko nastupi privremena nedostupnost EURIBOR-a, koristit će se zadnje objavljena vrijednost EURIBOR-a.</p> <p>U trenutku kada bi EURIBOR, u skladu sa regulatornim promjenama, bio službeno proglašen nereprezentativnim, nedostupnim ili neupotrebljivim, od tog trenutka koristit će se alternativni zamjenski parametar (indeks).</p>

Korekcija kamatne stope u slučaju gubitka priljeva redovnog primanja	Ukoliko se priljev redovnog primanja na transakcijski račun klijenta otvoren kod Banke ne izvrši u roku 3 (tri) mjeseca nakon isplate kredita ili ukoliko se priljevi redovnog primanja na transakcijski račun klijenta otvoren kod Banke prestanu izvršavati na račun kod Banke 3 (tri) mjeseca za redom, korisniku kredita se do kraja otplate kamata stopa uvećava za 0,50p.p.
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 uključenu 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 procjene vrijednosti nekretnine - premija osiguranja nekretnine *naplaćuje se sukladno Odluci o naknadama i drugim troškovima Hrvatske poštanske banke d.d. za usluge u poslovanju, u poslovanju s fizičkim osobama prema tarifnoj stavci ovisno o računu primatelja: <i>Kreditni transfer nacionalni u eurima u korist računa otvorenih u Banci; Kreditni transfer nacionalni u eurima u korist računa fizičkih osoba i poslovnih subjekata u drugoj banci; Kreditni transfer u inozemstvo u eurima</i> – a sve u podstavci: U poslovnicama Banke
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.
Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora o 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 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.
Rok korištenja	Do 60 dana od dana donošenja odluke o odobrenju kredita.

Način korištenja	Uplatom na poseban račun APN-a otvoren u Banci.
Otplata	Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita. Ukoliko je ugovoren poček rok otplate kredita produljuje se za broj mjeseci korištenja počeka.
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 zatezних 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 kreditnog registra iz kojeg su pribavljeni podaci.
Zaštita potrošača	Potrošač može zatražiti besplatni savjet u savjetovalištima za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj. Više informacija na mrežnoj stranici Ministarstva gospodarstva, Središnji portal za potrošače, e-mail: prava.potrosaca@mingo.hr

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

Instrumenti osiguranja	<ul style="list-style-type: none"> • Izjava o zapljeni po pristanku dužnika potvrđena kod javnog bilježnika • Zadužnica potvrđena kod javnog bilježnika • Založno pravo (hipoteka) na nekretnini čija se kupnja kreditira
-------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Polica osiguranja nekretnine od osnovnih opasnosti, nakon provedbe elaborata o etažiranju
Instrumenti osiguranja od APN-a za svaki pojedini ugovor o stambenom kreditu	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Uvjeti se primjenjuju od 1. srpnja 2026. i objavljeni su na mrežnim stranicama Banke www.hpb.hr. 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 1. travnja 2026.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za klijente

REPREZENTATIVNI PRIMJER	EUR
Glavnica kredita	70.000,00
Kamatna stopa-fiksna za prvih sedam godina otplate	2,65 %
Kamatna stopa-promjenjiva, za preostali rok otplate	3,15 %
Efektivna kamatna stopa (EKS)	3,01 %
Rok otplate kredita	240 mjeseci
Broj anuiteta	240
Mjesečni anuitet za prvih sedam godina otplate	376,07
Mjesečni anuitet za preostali rok otplate	387,75
Kamata za razdoblje otplate kredita	22.079,41
Interkalarna kamata	183,75
Naknada za obradu kredita	0,00
Dodatni troškovi:	
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	225,00
Premije osiguranja nekretnine	663,60
Trošak vođenja računa	0,00
Trošak platnog naloga	2,00
Ukupan iznos za plaćanje	93.153,76

Izračunato uz pretpostavku isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarne kamate 1. 2.

U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga (2,00 EUR), trošak premije osiguranja nekretnine (godišnje 33,18 EUR) i trošak procjene vrijednosti nekretnine (jednokratno 225,00 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.

Korisniku kredita će prije sklapanja Ugovora o kreditu biti uručen Europski standardizirani informativni obrazac (ESIS obrazac) s točno navedenim ukupnim iznosom za plaćanje i izračunom EKS-a.

Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo