HRVATSKA POŠTANSKA BANKA

Dokumentacija obvezna kod svih kredita kod kojih se upisuje hipoteka na nekretninu

- dokaz o vlasništvu nekretnine (originalan izvadak iz zemljišnih knjiga ne stariji od 30 dana)
- elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnine
- Energetski certifikat ne stariji od 10 godina za sve nekretnine koje se uzimaju kao instrument osiguranja, izuzev građevinskog zemljišta za koje je namjena građenje, građenje i nadzor, te za koje je potrebno ishoditi i dostaviti energetski certifikat nakon izgradnje nekretnine.

KUPNJA STANA	• predugovor ili ugovor o kupnji na kojem je ovjeren potpis prodavatelja kod javnog bilježnika (ugovor o kupnji klijent je dužan dostaviti najkasnije do dana isplate kredita) • ako je stan pod otkupom – Potvrda o ostatku duga/Analitička kartica otkupa stana (plan otplate otkupa) i Ugovor o otkupu
KUPNJA KUĆE	• predugovor ili ugovor o kupnji na kojem je ovjeren potpis prodavatelja kod javnog bilježnika (ugovor o kupnji klijent je dužan dostaviti najkasnije do dana isplate kredita) • posjedovni list
KUPNJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	• predugovor ili ugovor o kupnji na kojem je ovjeren potpis prodavatelja kod javnog bilježnika (ugovor o kupnji klijent je dužan dostaviti najkasnije do dana isplate kredita) • 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).
GRAĐENJE, GRAĐENJE I NADZOR, REKONSTRUKCIJA STAMBENE NEKRETNINE	• pravomoćna građevinska dozvola ili odgovarajući zakonski akt za građenje/rekonstrukciju • troškovnik radova za građenje/rekonstrukciju ovjeren od ovlaštene osobe (registrirane za poslove projektiranja ili građenja) • glavni projekt koji je sastavni dio građevinske dozvole za građenje/rekonstrukciju Napomena: pravomoćna građevinska dozvola ne smije biti starija od 3 godine.
ADAPTACIJA STAMBENE NEKRETNINE	• troškovnik radova adaptacije ovjeren od ovlaštene osobe (registrirane za poslove projektiranja ili građenja) • projekt adaptacije (ako je primjenjivo) • suglasnost vlasnika ako tražitelj kredita nije vlasnik nekretnine koja se adaptira Napomena: ukoliko je predmet osiguranja druga nekretnina potrebna je procjena obje nekretnine.
OTPLATA RANIJE REALIZIRANIH KREDITA U BANCI ILI U DRUGIM BANKAMA	**ako je kredit realiziran u drugoj banci:** • pismo namjere banke o izdavanju brisovnog očitovanja nakon otplate kredita u cijelosti s iznosom nepodmirenog dijela kredita koji se otplaćuje s kreditom Banke Dodatna dokumentacija po potrebi • potvrda o stanju duga • preslika ugovora o kreditu
OPREMANJE STANA ILI OBITELJSKE KUĆE (samo za kredite na temelju ostvarene stambene štednje HPB-Stambene štedionice d.d.)	• potvrđena ponuda, predračun, troškovnik i sl.

KUPNJA GRAĐEVINSKE ČESTICE BEZ ILI S DJELOMIČNO IZGRAĐENOM GRAĐEVINOM (samo za kredite na temelju stambene štednje HPB-Stambene štedionice d.d. sukladno Zakonu o stambenoj štednji)	• predugovor o kupoprodaji • kupoprodajni ugovor na kojem je potpis prodavatelja ovjerio javni bilježnik • pravomoćna lokacijska dozvola ili pravomoćni akt kojim se dozvoljava gradnja kuće ili Izvod iz prostornog plana • izvadak iz sudskog registra i kopija osobne iskaznice ovlaštene osobe ako se nekretnina kupuje od pravne osobe • Napomena: lokacijska dozvola odnosno akt kojim se dozvoljava gradnja ne smiju biti stariji od dvije godine od dana pravomoćnosti (za lokacijsku dozvolu i rješenje o uvjetima građenja) odnosno od dana izdavanja (za potvrdu glavnog projekta) • potrebno je osigurati zamjensku nekretninu kao instrument osiguranja ukoliko Banka ne kreditira izgradnju • stambenog objekta
KOMUNALNO UREĐENJE GRAĐEVINSKE ČESTICE	• Rješenje za komunalno uređenje zemljišta • ugovori/predračuni za komunalno uređenje
DOKUMENTACIJA POTREBNA KOD STAMBENIH KREDITA BEZ UPISA HIPOTEKE	• dokaz o vlasništvu nekretnine (originalan izvadak iz zemljišnih knjiga ne stariji od 30 dana) • dokumentacija sukladno namjeni kredita.
DOKUMENTACIJA POTREBNA KOD TURISTIČKIH KREDITA BEZ UPISA HIPOTEKE	• dokumentacija sukladno namjeni kredita
DODATNA DOKUMENTACIJA PO POTREBI	U slučaju kada u ZK nije upisana adresa / točna adresa nekretnine: • izvod iz katastarskog plana i uvjerenje o kućnom broju od ureda za katastar U slučaju kada se podaci u ZK i Posjedovnom listu razlikuju: • izvadak iz katastarskog plana s identifikacijom čestica

Ograničenja maksimalnog iznosa cijene radova i omjer isplate sredstava ovisno o namjeni:

UZ UPIS HIPOTEKE	ADAPTACIJA	REKONSTRUKCIJA	GRADNJA/GRAĐENJE
Max iznos	700 eur/m2	1500 eur/m2	1500 eur/m2
Max rok	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci

- m2=> neto korisna površina nekretnine (ne zemljišta) koja je predmet gradnje, građenja, adaptacije, rekonstrukcije
- uz uvjet poštivanja propisanog uvjeta da % isplate na račun korisnika kredita ne može biti veći od vrijednosti zemljišta ili nekretnine koja se daje u zalog u slučaju gradnje i građenja
- uz poštivanje propisanih omjera vrijednosti kredita i stambene nekretnine (LTV)

Cijena radova po m2 može se uvećati za 30% ukoliko se radovi izvode na otocima.

U postupku obrade zahtjeva za kredit Banka može tražiti, a korisnik kredita je obvezan dostaviti Banci i drugu dokumentaciju. Sva dokumentacija koja nije na hrvatskom, engleskom ili jeziku regije (srpski, bosanski, crnogorski) mora biti prevedena na hrvatski jezik i ovjerena od strane ovlaštenog sudskog tumača.

Dokumentaciji na kojoj je naznaka da je izrađena elektronički i bez potpisa, smatra se vjerodostojnom bez dodatne ovjere.

Ovaj popis Kreditne dokumentacije za fizičke osobe primjenjuje 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. Ovaj dokument primjenjuje se od 20.11.2026. godine. Danom primjene ovog dokumenta prestaje važiti dokument "Dokumentacija obvezna kod svih kredita kod kojih se upisuje hipoteka na nekretninu“ od 15.02.2026. godine.

Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo