HRVATSKA POŠTANSKA BANKA

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

Informacije o kreditnoj instituciji:

Naziv vjerovnika: Adresa: Info telefon/telefax: Adresa elektroničke pošte: Mrežna stranica:	HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo Jurišićeva ulica 4, Zagreb 0800 472 472; 01 4810 773 hpb@hpb.hr www.hpb.hr

Oprez! Zaduživanje nije besplatno

GLAVNE ZNAČAJKE PROIZVODA

Korisnik kredita	Korisnik kredita je fizička osoba, 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.
Namjena i iznos kredita	Za kupnju stanova/garaže koji su u fazi izgradnje ili izgrađeni temeljem Programa društveno poticane stanogradnje (Program „A“). **Do 70 %** vrijednosti predugovora o kupoprodaji. Minimalni iznos kredita je **10.000 EUR**.
Rok otplate	**od 24 do 240 mjeseci**
Poček	do 12 mjeseci Poček 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 (slovima: jedan) postotni poen manja od stope redovne kamate, mjesečno, počevši od početka roka počeka.
Valuta	EUR
Kamatna stopa	Klijent*
	3,49 % godišnja, fiksna (EKS **3,67 %**) **Klijent Banke je osoba kojoj se isplaćuju redovna primanja na račun u Banci i koja su osnova za izračun kreditne sposobnosti.*
	Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 1.1. i plaćanja interkalarne kamate 1.2. U izračun su uključeni troškovi platnog naloga (2,00 EUR), trošak procjene vrijednosti nekretnine (jednokratno 225,00 EUR) i trošak premije osiguranja (godišnje 33,18 EUR). Visina EKS 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.
Značajke kamatne stope	Fiksna kamatna stopa - kamatna stopa koja je nepromjenjiva kroz cijelo razdoblje trajanja kredita.
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
Ostale naknade koje proizlaze iz ugovora o kreditu	Naplaćuju se sukladno Odluci o naknadama i drugim troškovima Hrvatske poštanske banke d.d. za usluge u poslovanju s fizičkim osobama (dalje: Odluka o naknadama u poslovanju s fizičkim osobama).
Prijevremena otplata kredita	Korisnik kredita, sukladno odredbama Zakona o potrošačkim kreditima, 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. U slučaju prijevremene otplate kredita djelomično ili u cijelosti, korisnik kredita ima pravo na smanjenje ukupnih troškova kredita, koji se sastoje od kamata i drugih troškova koji se odnose na preostalo trajanje ugovora o kreditu. U slučaju prijevremene djelomične otplate kredita, korisnik kredita pored prava na smanjenje ukupnih troškova kredita koji se sastoje od kamata i drugih troškova koji se odnose na preostalo trajanje ugovora o kreditu, ima pravo izbora od Banke zatražiti ili umanjenje mjesečnog otplatnog anuiteta razmjerno s njegovim novonastalim dugom stambenog kredita uz neizmijenjen rok otplate kredita ili skraćivanje razdoblja otplate kredita.
Dodatni troškovi koji mogu biti uključeni u ukupan trošak kredita	Ukupan trošak kredita uključuje redovnu kamatu na kredit i (ako je primjenjivo) 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 s fizičkim osobama prema tarifnoj stavci ovisno o računu primatelja: *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* – a sve u podstavci: U poslovnicama Banke.
Dodatni troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak kredita	Troškovi javnog bilježnika vezani na: solemnizaciju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini, Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnice, ovjeru brisovnih očitovanja i ostale kreditne dokumentacije za koju je zakonom propisana ovjera potpisa. Trošak upisa/brisanja založnog prava u korist Banke i ishođenje izvatka iz zemljišne knjige.
Dodatne usluge	Police osiguranja koje korisnik kredita ugovara kao uvjet za odobravanje stambenog potrošačkog kredita (polica osiguranja nekretnine od požara i drugih opasnosti), ugovaraju se s pružateljem usluge koji nije Banka. U slučaju osiguranja kredita hipotekom obavezno je ugovaranje police osiguranja nekretnine od požara i drugih opasnosti.

Dodatne obveze	Za kreditne plasmane u EUR od 15.000 EUR ili više, ili vrijednosti tog iznosa u stranoj valuti, Banci se predaje Izjava o suglasnosti za ovrhu na jedinoj nekretnini (dalje: Izjava) čiji je sadržaj opisan i temeljen u odredbi iz čl. 75. stavku 5. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24). Izjavu moraju potpisati svi sudionici kreditnog pravnog posla i treće osobe koji polažu i/ili bi temeljem nekog pravnog odnosa mogli polagati kakvo pravo na nekretninu - instrument osiguranja povrata kreditnog plasmana. Na Izjavi potpis potpisnika mora biti ovjeren kod javnog bilježnika. Potpisom Izjave potvrđuje se poznavanje njenog pravnog značaja, te se daje suglasnost za njenu valjanost i u slučaju ako dođe do promjene vjerovnika, ili ako potpisnik stekne novu nekretninu.
Procjena vrijednosti nekretnine	Za stambene potrošačke kredite kod kojih je obvezno zasnivanje založnog prava na nekretnini u korist Banke potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine koju je obvezan osigurati korisnik kredita, a obavlja ju ovlašteni procjenitelj koji je prihvatljiv za Banku. Banka može ponuditi usluge procjene od strane HPB-Nekretnine d.o.o. Trošak procjene nekretnine snosi korisnik kredita te isti za njega predstavlja dodatni trošak. Procjena vrijednosti nekretnine provodi se u skladu s propisima kojima se uređuje procjena nekretnina. 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.
Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	Korisnik kredita ima pravo odustati od ugovora o kreditu, bez navođenja razloga, u roku od 14 dana, koji rok počinje teći od dana sklapanja ugovora o kreditu ili od dana kada je korisnik kredita primio uvjete i informacije vezane uz zaključenje ugovora o kreditu, ako ih je primio nakon sklapanja ugovora o kreditu. Ako korisnik kredita nije primio uvjete i informacije vezane uz zaključenje ugovora o kreditu rok za odustanak od ugovora o kreditu je 12 mjeseci i 14 dana nakon sklapanja ugovora o kreditu. Ako korisnik kredita nije obaviješten o pravu na odustanak od ugovora o kreditu, pravo na odustanak nije ograničeno rokom. Korisnik kredita je dužan o odustanku od ugovora o kreditu obavijestiti Banku. Obavijest se mora dostaviti u pisanom obliku ili nekom drugom trajnom mediju koji je dostupan Banci. Ako odustane od ugovora o kreditu, korisnik kredita je dužan platiti Banci glavnicu i ugovorene kamate na glavnicu od dana korištenja kredita do dana otplate glavnice bez odgode, najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je Banci poslao obavijest o odustanku. Kamata se obračunava u visini ugovorene kamatne stope.
Rok korištenja	Do 60 dana od dana donošenja odluke o odobrenju kredita.
Način korištenja	Uplatom na poseban račun APN-a otvoren u Banci.
Instrumenti osiguranja	Instrumenti osiguranja naplate kredita su sredstva osiguranja koje Banka po vlastitom izboru koristi za osiguranje naplate svojih potraživanja prema korisniku kredita. 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 zalog 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 kredita Banke polica se vinkulira samo u korist APN-a. Ako procijeni, Banka može tražiti i dodatne instrumente osiguranja.
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.
Način otplate kredita	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 zateznih kamata i promjenjiva je, sukladno zakonskim propisima. U slučaju neispunjavanja obveze plaćanja korisnik kredita se obavještava o istom 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.
Informacije u slučaju odbijanja kredita	Ukoliko je zahtjev za sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odbijen, Banka će bez odgode obavijestiti potrošača o odbijanju.
Usluge savjetovanja o dugu	Usluge savjetovanja o dugu: Usluge savjetovanja o dugu u Republici Hrvatskoj pruža Financijska agencija (dalje: FINA) potrošačima bez naknade. Usluge savjetovanja o dugu mogu pružati i neprofitne organizacije utemeljene na dragovoljnom udruživanju građana, radi zaštite interesa potrošača te pružanju pomoći u ostvarivanju njihovih prava. Za pomoć ili dodatne informacije o pravima potrošača i mogućnostima savjetovanja, potrošači se mogu obratiti FINA-i čiji su kontakti prikazani u nastavku: • e-mail: info@fina.hr • besplatni telefon: 0800 0080 • osobno: u poslovnicama Fine ili drugim neprofitnim organizacijama popis kojih se nalazi na službenim mrežnim stranicama FINA-e.
Postupak odobravanja	1. **Banka informira podnositelja zahtjeva za kredit o uvjetima** stambenih potrošačkih kredita i dokumentaciji potrebnoj za realizaciju

stambenog potrošačkog kredita	kredita ovisno o namjeni kredita i o potrebnim instrumentima osiguranja. 2. Podnositelj zahtjeva **dostavlja svu potrebnu dokumentaciju** za izračun kreditne sposobnosti za sebe i ostale sudionike u kreditu te potrebnu dokumentaciju za nekretninu (vlasnički list, kupoprodajni predugovor/ugovor, podatke vlasnika nekretnine i ostalo potrebno). Banka obavještava podnositelja zahtjeva o potrebi procjene vrijednosti nekretnine na kojoj će se zasnovati založno pravo u korist Banke. **3.** Na temelju prikupljene dokumentacije Banka procjenjuje zahtjev za kredit te ukoliko su ispunjeni svi uvjeti za odobravanje stambenog kredita, **donosi odluku o odobrenju kredita.** 4. Banka i korisnik kredita **sklapaju ugovor o kreditu te korisnik kredita solemnizira kod javnog bilježnika potrebne instrumente osiguranja** - Izjavu o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnicu te Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretnini. Solemnizirani Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretnini zajedno s prijedlogom za uknjižbu založnog prava korisnik kredita dostavlja nadležnom općinskom sudu, zemljišnoknjižnom odjelu (gruntovnici) radi uknjižbe založnog prava na nekretnini u korist Banke. **5.** Po uručenju ugovorenih instrumenata osiguranja Banci, uključujući rješenje o upisu založnog prava (hipoteke) i zemljišnoknjižni izvadak s upisanim založnim pravom u korist Banke, **police osiguranja nekretnine i ostalih ugovorenih instrumenata osiguranja povrata kredita, Banka isplaćuje kredit na ugovoreni način.**

PRIMJENA OPĆIH INFORMACIJA

Opće informacije o stambenom potrošačkom kreditu fizičkim osobama za kupnju stanova na temelju društveno poticane stanogradnje (Program „A“) (dalje: Opće informacije) primjenjuju se zajedno s Općim uvjetima HRVATSKE POŠTANSKE BANKE, dioničko društvo, u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama (dalje: Opći uvjeti), 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 Općim informacijama primjenjivati Opći uvjeti.

Opće informacije se primjenjuju od 20. studenog 2026. i objavljene su na mrežnoj stranici Banke www.hpb.hr.

Danom primjene ovih Općih informacija prestaju važiti Uvjeti o stambenom potrošačkom kreditu fizičkim osobama za kupnju stanova na temelju Programa društveno poticane stanogradnje (Program „A“) doneseni dana 6. listopada 2026.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova

REPREZENTATIVNI PRIMJER	EUR
Iznos kredita	70.000,00
Kamatna stopa	3,49 %
Efektivna kamatna stopa (EKS)	3,67 %
Rok otplate kredita	240 mjeseci
Broj anuiteta	240
Mjesečni anuitet	405,61
Redovna kamata za razdoblje otplate kredita	27.347,24
Interkalarna kamata	203,58
Naknada za obradu kredita	0,00
Troškovi kredita:	
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	225,00
Premije osiguranja nekretnine	663,60
Trošak vođenja računa	0,00
Trošak platnog naloga	2,00
Troškovi kredita: ukupno	890,60
Ukupan iznos za plaćanje	**98.441,42**

Ukupan iznos za plaćanje uključuje: iznos kredita, interkalarnu kamatu, redovnu kamatu za razdoblje otplate kredita te ukupne troškove kredita.
Izračunato uz pretpostavku isplate kredita 1.1. i plaćanje interkalarne kamate 1.2.
U izračun EKS 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 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.

Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo