

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*
	3,49 % godišnja, fiksna (EKS 3,67 %)
	<i>*Klijent Banke je osoba kojoj se isplaćuju redovna primanja na račun u Banci i koja su osnova za izračun kreditne sposobnosti.</i> Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 1. 1. i plaćanju interkalarnе 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.

Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.
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 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 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 korsit računa fizičkih osoba i poslovnih subjekata u drugoj banci; Kreditni transfer u inozemstvo u eurima</i> – a sve u podstavci: U poslovnici 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 početak 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 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 savjetovalištim 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	• Izjava o zapljeni po pristanku dužnika potvrđena kod javnog bilježnika • Zadužnica potvrđena kod javnog bilježnika • Založno pravo (hipoteka) na nekretnini čija se kupnja kreditira • Polica osiguranja nekretnine od osnovnih opasnosti, nakon provedbe elaborata o etažiranju
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.

Uvjeti se primjenjuju od 6. listopada 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. srpnja 2026.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za klijente

REPREZENTATIVNI PRIMJER	EUR
Glavnica 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
Kamata za razdoblje otplate kredita	27.347,24
Interkalarna kamata	203,58
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	98.441,42

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