

UVJETI

o stambenom potrošačkom kreditu
na temelju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita

Banka snosi trošak izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine/a.

Za sve tražitelje kredita koji podnesu zahtjev za kredit do 31. prosinca 2023. godine Banka snosi trošak plaćanja jedne solemnizacije Sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini.

Za zahtjeve za kredit predane u razdoblju do 31. prosinca 2023. godine Banka snosi trošak plaćanja solemnizacije Zaduznice i Izjave o zapljeni po pristanku dužnika te trošak ovjere potpisa kod Izjave o suglasnosti za ovrhu na jedinoj nekretnini, za sve sudionike u kreditnom poslu.

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
Internet stranica:	www.hpb.hr

KORISNIK KREDITA

Fizička osobe - potrošači sa prebivalištem na području Republike Hrvatske koje u trenutku podnošenja zahtjeva za kredit nisu starije od 45 godina, te koje, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan, odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja, te ujedno ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke i koje uz zahtjev za kredit prilože dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti, dokazivanje namjene kredita kao i eventualnu drugu dokumentaciju za realizaciju kredita.

NAMJENA KREDITA

1) Kupnja kuće ili stana* za stanovanje uz mogućnost kupnje garaže ili parkirnog mjesta upisanih na zemljišnoknjižni izvadak pod istom etažom kao i stambeni prostor

2) Izgradnja kuće*

*Subvencija se odnosi na završene i uknjižene nekretnine s uporabnom dozvolom ako se radi o kupnji stana odnosno kuće ili s građevinskom dozvolom ako se radi o izgradnji, dogradnji, dovršenju ili rekonstrukciji stambenog prostora.

Kredit se ne odobrava za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće koja je izgrađena u okviru programa društveno poticane stanogradnje za čiju gradnju Republika Hrvatska daje zajam javnih sredstava.

Kredit se ne odobrava za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće podnositelju zahtjeva koji je pod uvjetima i na način propisan Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita ranije koristio subvencionirani kredit.

Subvencija se odnosi na kredite čiji iznos ne prelazi 100.000,00 EUR.

Stambeni kredit može biti i veći od 100.000,00 EUR, ali u tom slučaju njegova razlika se ne subvencionira.

Subvencija se odnosi na nekretnine čija cijena s porezom na dodatnu vrijednost po m² neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 1.500,00 EUR. Cijena po m² neto korisne površine stana ili kuće može biti i veća od 1.500,00 EUR, ali se u tom slučaju razlika ne subvencionira.

UVJETI KREDITA			
Iznos kredita	Od 10.000 EUR do 265.000 EUR Subvencija se odnosi na iznose kredita do 100.000,00 EUR. Stambeni kredit može biti i veći od 100.000,00 EUR, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira.		
Rok otplate	od 180 do 360 mjeseci		
	Klijent*		
Godišnja kamatna stopa	<table border="1"> <tr> <td>EUR</td> <td>3,18% godišnja, FIKSNA za prvih 5 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6M EURIBOR** + fiksni dio kamatne stope 0,90 p.p. (EKS 3,30%)</td> </tr> </table> <p>Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarnog kamate 1. 2. U izračun su uključeni troškovi platnog naloga i 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 100.000,00 EUR, uz prosječne troškove i pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.</p>	EUR	3,18% godišnja, FIKSNA za prvih 5 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6M EURIBOR** + fiksni dio kamatne stope 0,90 p.p. (EKS 3,30%)
EUR	3,18% godišnja, FIKSNA za prvih 5 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6M EURIBOR** + fiksni dio kamatne stope 0,90 p.p. (EKS 3,30%)		
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“.		
Rizik promjenjive kamatne stope	<p>Promjenjiva kamatna stopa izračunata je u skladu s Metodologijom utvrđivanja promjenjivih kamatnih stopa na dane kredite i primljene depozite od fizičkih osoba (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.</p> <p>Informacija o EURIBOR stopama dostupna je javnosti putem internet 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.</p> <p>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</p>		

	<p>vrijednosti.</p> <p>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>
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.
Dodatni troškovi koji mogu biti uključeni u ukupan trošak kredita	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trošak platnog/ih naloga - trošak procjena vrijednosti nekretnine - premije osiguranja nekretnine
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. Prosječan godišnji trošak premije osiguranja ove police je 33,18 EUR godišnje.
Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	<p>Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora o stambenom kreditu odustati od ugovora bez navođenja razloga.</p> <p>Prilikom odustanka od kredita, Korisnik kredita je o tom dužan obavijestiti Banku. Obavijest se mora dostaviti u pisanom obliku.</p> <p>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.</p>
Rok korištenja kredita	Do 12 mjeseci od dana izrade Ugovora o kreditu za sve namjene.
Način korištenja	<p>Bezgotovinskom isplatom na transakcijski račun Korisnika kredita sa kojeg će se izvršiti daljnja plaćanja sukladno namjeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kod kupnje - iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun naznačen u kupoprodajnom ugovoru koji je ovjeren kod javnog bilježnika; • kod gradnje kuće – isplata na račun Korisnika kredita do maksimalno 40% kredita uz uvjet da taj iznos ne prelazi vrijednost zemljišta odnosno svih nekretnina koje se daju u zalog, a ostatak iznosa na račun prodavatelja/izvođača na

	<p>temelju izdanih računa/predračuna; Isplata na račun Korisnika kredita za izgradnju, može biti do 100% iznosa kredita ukoliko postoji zalog na zamjenskoj nekretnini, poštujući pravila omjera iznosa kredita i vrijednosti nekretnine;</p> <p>Potrebna dokumentacija definirana je u dokumentu „Dokumentacija obvezna kod svih kredita kod kojih se upisuje hipoteka na nekretninu“.</p> <p>Kredit se može početi koristiti nakon što Korisnik kredita dostavi Banci sve instrumente osiguranja potraživanja koje je Banka od njega zatražila, a na dan kojeg odredi Banka prema svojim mogućnostima. Ukoliko se kredit koristi u više tranši, za vrijeme korištenja kredita Banka Korisniku kredita obračunava i naplaćuje kamatu na iskorišteni iznos, mjesečno po stopi redovne kamate.</p>
Otplata	Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita.
Posljedice nepoštivanja i neizvršenja obveza iz ugovora o kreditu	<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 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.</p>

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

*** visina 6M EURIBOR od 8. 11. 2022. iznosi 2,28%. Redovito usklađenje varijabilnog dijela kamatne stope s promjenom 6M EURIBOR provodi se šestomjesečno, nakon 1. 1. i 1. 7. svake godine.*

Sukladno Metodologiji utvrđivanja promjenjivih kamatnih stopa na dane kredite i primljene depozite od fizičkih osoba prvo slijedeće usklađenje provesti će se nakon 1. 7. 2023. godine. Banka uzima vrijednost 6M EURIBOR važeći na datume 20. 5. za usklađenja od 1. 7. odnosno na datum 20. 11. za usklađenja od 1. 1..

KREDITNA SPOSOBNOST

Kreditna sposobnost utvrđuje se sukladno internim aktima Banke.

DOKUMENTACIJA

Dokumentacija sukladno aktu Banke „Dokumentacija potrebna za utvrđivanje kreditne sposobnosti“;

Dokumentacija sukladno Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita:

- Zahtjev za subvencionirani kredit potpisan od strane tražitelja kredita
- presliku osobne iskaznice
- presliku rodnog lista i prijave prebivališta za maloljetno dijete
- predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita (samo kod kupnje nekretnine)
- presliku zemljišnoknjižnog izvotka
- presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili presliku akta za uporabu kuće koju namjerava kupiti (samo kod kupnje nekretnine)
- presliku akta za građenje (samo kod izgradnje nekretnine)
- presliku troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekata, iz kojeg je razvidna visina troškova izgradnje (samo kod izgradnje nekretnine)

- potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja (odnosi se na kupnju nekretnine) i
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema u vlasništvu drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće (odnosi se na kupnju nekretnine)
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja (odnosi se na izgradnju nekretnine) i
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da u vlasništvu nema drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće (odnosi se na izgradnju nekretnine)
- izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine
- izjava o privoli.

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.
- Polica osiguranja nekretnine od osnovnih opasnosti (požar)

Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici Europske unije ili trećoj zemlji.

Ukoliko se procijeni potrebnim, Banka može tražiti i dodatne instrumente osiguranja.

Banka ima diskrecijsko pravo i odbiti traženi kredit, bez dodatnog obrazloženja.

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 21. 2. 2023. godine te objavljeni na službenim stranicama Banke www.hpb.hr, a primjenjuju se od 2. 3. 2023. godine. Danom primjene ovih Uvjeta prestaju važiti Uvjeti o stambenom potrošačkom kreditu na temelju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita doneseni dana 28. 12. 2022. godine.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova

REPREZENTATIVNI PRIMJER	EUR
Glavnica kredita	100.000,00
Kamatna stopa za vrijeme trajanja fiksne kamatne stope	3,18%
Kamatna stopa na preostali rok otplate	3,18%
Efektivna kamatna stopa	3,30%
Rok otplate kredita	360 mjeseci
Broj anuiteta	360
Mjesečni anuitet	431,37
Kamata za razdoblje otplate kredita	55.295,40
Interkalarna kamata	265,00
Naknada za obradu kredita	0,00
Dodati troškovi:	
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	0,00
Premije osiguranja nekretnine	995,40
Trošak platnog naloga	10,62
Ukupan iznos za plaćanje	156.566,42

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

U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga i 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 premija police osiguranja nekretnine (u izračun su uvrštene prosječne vrijednosti). U izračunu je prikazana visina EKS pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.

Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo