

OPĆE INFORMACIJE O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU

Davatelj informacija	 HRVATSKA POŠTANSKA BANKA
Adresa	Jurišićeva ulica 4, HR – 10000 Zagreb
Broj telefona	0800 472 472
Elektronička adresa	hpb@hpb.hr
Broj telefaksa	01/ 481 07 73
Internetska stranica	http://www.hpb.hr/
Vrsta kredita	<p>Stambeno potrošački krediti uz fiksnu kamatnu stopu</p> <p>Nenamjenski hipotekarni kredit uz fiksnu kamatnu stopu</p> <p>Navedene vrste kredita smatraju se stambenim potrošačkim kreditom s obzirom na to da je instrument osiguranja stambena nekretnina.</p>
Ukupan iznos kredita, uključujući valutu u kojoj je nominirana glavnica	Kredit se odobrava u EUR. <p>Stambeno potrošački kredit uz fiksnu kamatnu stopu: Iznos kredita je od 10.000,00 - 400.000,00 EUR</p> <p>Nenamjenski hipotekarni kredit uz fiksnu kamatnu stopu: Iznos kredita je od 15.000,00 - 150.000,00 EUR</p>
Korisnik kredita	Fizičke osobe – potrošači (radno aktivne fizičke osobe ili umirovljenici) koje ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke i koje uz zahtjev za kredit prilože dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti, dokazivanje namjene kredita (ne vrijedi za nenamjenski hipotekarni kredit uz fiksnu kamatnu stopu) kao i eventualnu drugu dokumentaciju za realizaciju kredita. te koje ostvaruju primanje koje je osnova za izračun kreditne sposobnosti ili umirovljenik, sukladno posebnim uvjetima za pojedine kreditne proizvode (u daljnjem tekstu pojedinačno: Korisnik kredita). Korisnik kredita može biti i strani državljanin pod određenim uvjetima.
Namjena za koju se stambeni kredit može koristiti	Stambeno potrošački kredit uz fiksnu kamatnu stopu se može koristiti za sljedeće namjene: <ul style="list-style-type: none"> - kupnja, građenje, građenje i nadzor stambenih nekretnina, kupnja i adaptacija, kupnja i rekonstrukcija, kupnja građevinskog zemljišta^{1, 2, 3} - adaptacija, rekonstrukcija - otplata ranije realiziranih stambenih kredita u Banci ili u drugim bankama - trošak premije police osiguranja otplate kredita (za kredite osigurane policom osiguranja otplate kredita) može se platiti iz kredita, uz uvjet da se iznos kredita za navedeno može uvećati do maksimalno 10% od iznosa plasmana kredita.³ Jedan odobren kredit može se koristiti za više navedenih namjena. ² Nenamjenski hipotekarni kredit je bez određene namjene. <p>¹ Građevinsko zemljište je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je građevina izgrađena.</p> <p>² Nije moguće kombinirati kupnju građevinskog zemljišta sa ostalim</p> <p>³ Polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.</p>
Vrste instrumenata osiguranja	Instrumenti osiguranja naplate kredita su sredstva osiguranja koje HPB d.d. (dalje: Banka) po vlastitom izboru koristi za osiguranje naplate svojih potraživanja prema korisniku kredita. <p>Instrumenti osiguranja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Izjava o zapljeni po pristanku dužnika potvrđena kod javnog bilježnika - Zadužnica potvrđena kod javnog bilježnika

	<p>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 Polica osiguranja nekretnine⁴</p> <p>Dodatno za kredite osigurane policom osiguranja otplate kredita: - Polica osiguranja otplate kredita (CPI)⁵</p> <p>Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici Europske unije ili trećoj zemlji.</p> <p>^{4, 5} Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.</p>															
<p>Trajanje ugovora o kreditu</p>	<p>Stambeno potrošački kredit uz fiksnu kamatnu stopu: od 24 do 360 mjeseci Nenamjenski hipotekarni kredit uz fiksnu kamatnu stopu: od 13 do 240 mjeseci</p>															
<p>Kamatne stope</p>	<p>Stambeno potrošački kredit uz fiksnu kamatnu stopu</p> <table border="1" data-bbox="435 684 1479 1199"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="435 684 771 741">VALUTA</th> <th colspan="2" data-bbox="771 684 1479 741">EUR</th> </tr> <tr> <td data-bbox="435 741 609 898"></td> <td data-bbox="609 741 771 898"></td> <td data-bbox="771 741 1125 898">Klijent*</td> <td data-bbox="1125 741 1479 898">Ostali</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="435 898 609 1100" rowspan="2">Kamatna stopa</td> <td data-bbox="609 898 771 1100">Fiksna (stambene nekretnine)</td> <td data-bbox="771 898 1125 1100"> 3,80% godišnja, fiksna - <u>uz policu osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,38%) 4,10% godišnja, fiksna (EKS 4,28%) </td> <td data-bbox="1125 898 1479 1100"> 4,10% godišnja, fiksna - <u>uz policu osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,70%) 4,40% godišnja, fiksna (EKS 4,59%) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="609 1100 771 1199">Fiksna (<u>građevinska zemljišta</u>)</td> <td data-bbox="771 1100 1125 1199"> 4,10% godišnja, fiksna (EKS 4,21%) </td> <td data-bbox="1125 1100 1479 1199"> 4,40% godišnja, fiksna (EKS 4,52%) </td> </tr> </tbody> </table> <p>Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarne kamate 1. 2. U izračun su uključeni troškovi platnog naloga, premije osiguranja nekretnine⁴, jednokratni trošak police osiguranja otplate kredita u iznosu od 4,6682% od iznosa kredita za kredite uz CPI⁵, te prosječni trošak procjene stambene nekretnine / građevinskog zemljišta (jednokratno 225,00 EUR). 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, na rok otplate od 30 godina, uz prosječne troškove i pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.</p> <p>^{4, 5} Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.</p>	VALUTA		EUR				Klijent*	Ostali	Kamatna stopa	Fiksna (stambene nekretnine)	3,80% godišnja, fiksna - <u>uz policu osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,38%) 4,10% godišnja, fiksna (EKS 4,28%)	4,10% godišnja, fiksna - <u>uz policu osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,70%) 4,40% godišnja, fiksna (EKS 4,59%)	Fiksna (<u>građevinska zemljišta</u>)	4,10% godišnja, fiksna (EKS 4,21%)	4,40% godišnja, fiksna (EKS 4,52%)
VALUTA		EUR														
		Klijent*	Ostali													
Kamatna stopa	Fiksna (stambene nekretnine)	3,80% godišnja, fiksna - <u>uz policu osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,38%) 4,10% godišnja, fiksna (EKS 4,28%)	4,10% godišnja, fiksna - <u>uz policu osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,70%) 4,40% godišnja, fiksna (EKS 4,59%)													
	Fiksna (<u>građevinska zemljišta</u>)	4,10% godišnja, fiksna (EKS 4,21%)	4,40% godišnja, fiksna (EKS 4,52%)													

	<p>Nenamjenski hipotekarni kredit uz fiksnu kamatnu stopu:</p> <table border="1" data-bbox="542 195 1377 422"> <tr> <td>VALUTA</td> <td colspan="2">EUR</td> </tr> <tr> <td>Klijent*</td> <td>Kamatna stopa</td> <td>4,40%, Fiksna</td> </tr> <tr> <td>Ostali</td> <td>Kamatna stopa</td> <td>4,70%, Fiksna</td> </tr> <tr> <td colspan="2">EKS</td> <td>od 4,61% do 5,13%</td> </tr> </table> <p>Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarnе kamate 1. 2.. U izračun su uključeni prosječni troškovi procjene vrijednosti nekretnine (jednokratno 225 EUR) 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 70.000,00 EUR, uz prosječne troškove i pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.</p> <p>Interkalarna kamata obračunava se u visini redovne kamatne stope na iskorišteni dio kredita i to od početka korištenja do stavljanja kredita u otplatu. Kreditor će za razdoblje zakašnjenja obračunavati i naplaćivati zateznu kamatu, koja je u visini stope zakonskih zatezних kamata i promjenjiva je, sukladno zakonskim propisima.</p>	VALUTA	EUR		Klijent*	Kamatna stopa	4,40%, Fiksna	Ostali	Kamatna stopa	4,70%, Fiksna	EKS		od 4,61% do 5,13%
VALUTA	EUR												
Klijent*	Kamatna stopa	4,40%, Fiksna											
Ostali	Kamatna stopa	4,70%, Fiksna											
EKS		od 4,61% do 5,13%											
Vrste kamatnih stopa	Fiksna.												
Način korištenja kredita	<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.</p> <p>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> <p>Ako je ugovorena polica osiguranja otplate kredita uz plaćanje iz kredita, uplata premije police osiguranja kredita (CPI) provodi se prilikom isplate kredita.</p>												
Način otplate kredita	<p>Otplata kredita moguća je samo u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita.</p> <p>Anuitetska otplata: jednaki mjesečni anuiteti tijekom cijelog razdoblja otplate, uz pretpostavku iste visine kamatne stope. Svaki mjesečni anuitet se sastoji od kamate i glavnice. U početku se otplaćuje veći udio kamate u odnosu na glavnice u anuitetu, jer se glavnica sporije amortizira, dok se s vremenom ova dinamika mijenja na način da se otplaćuje veći udjel glavnice u odnosu na kamatu u anuitetu.</p>												
Prijevremena otplata kredita	<p>Korisnik kredita ima pravo u svakom trenutku, bez naknade, prijevremeno ispuniti, djelomično ili u cijelosti, svoje obveze iz ugovora o kreditu, temeljem pisanog zahtjeva za prijevremenu otplatu kojeg je dužan dostaviti Banci prije prijevremenog ispunjenja obveza iz ugovora o kreditu.</p> <p>U slučaju prijevremenog ispunjenja, djelomično ili u cijelosti, obveza iz ugovora o kreditu, 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.</p> <p>U slučaju prijevremenog djelomičnog ispunjenja obveza iz ugovora o kreditu 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 umanjeње mjesečnog otplatnog anuiteta razmjerno s njegovim novonastalim dugom stambenog kredita uz neizmijenjen rok otplate kredita ili skraćivanje razdoblja otplate kredita uz neizmijenjenu visinu mjesečnog anuiteta.</p>												
Procjena vrijednosti nekretnine	<p>Za stambene potrošačke kredite obvezno je zasnivanje založnog prava na nekretnini u korist Banke. Zbog toga je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine koju je obavezan osigurati korisnik kredita, a obavlja ju ovlašteni procjenitelj koji je prihvatljiv za Banku. Banka može ponuditi usluge procjene od strane HPB-Nekretnina d.o.o.. Trošak procjene nekretnine snosi korisnik kredita te isti za njega predstavlja dodatni trošak.</p> <p>Kod namjene građenja, građenja i nadzora, adaptacije i rekonstrukcije obavezno je izvršiti novu procjenu vrijednosti nekretnine nakon 18 mjeseci od zadnjeg korištenja kredita radi kontrole namjenskog korištenja sredstava.</p>												

<p>Odustanak od ugovora o kreditu</p>	<p>Korisnik kredita (Potrošač) ima pravo u roku od 14 (slovima: četrnaest) dana od dana sklapanja ugovora o kreditu odustati od ugovora bez navođenja razloga.</p> <p>Prilikom odustanka od Ugovora korisnik kredita je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dužan o tome obavijestiti Banku. Obavijest se mora dostaviti u pisanom obliku, - 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 (slovima: trideset) dana nakon što je Banci dostavio obavijest o odustanku.
<p>Dodatne usluge</p>	<p>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.⁸ Prosječan godišnji trošak premije osiguranja ove police je 33,18 EUR godišnje.</p> <p>Polica osiguranja otplate kredita (CPI) - osigurava se korisnik kredita u slučaju smrti, potpune privremene nesposobnosti za rad (bolovanja), nezaposlenosti (otkaza).</p> <p>Kod ugovaranja kredita sa osiguranjem otplate kredita uz umanjenje kamatne stope, obavezno je ugovaranje police osiguranja otplate kredita s pokrićem minimalno 10 godina ako je rok otplate kredita duži od 10 godina, odnosno s pokrićem do kraja otplate kredita ako je rok otplate kredita kraći od 10 godina.⁹</p> <p>^{8,9} Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.</p>
<p>Dodatne obveze</p>	<p>Za kreditne plasmane u EUR od 15.000 EUR ili više, ili vrijednosti tog iznosa u stranoj valuti, Banci se predaje 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).</p> <p>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.</p> <p>Na Izjavi potpis potpisnika mora biti ovjeren kod javnog bilježnika.</p> <p>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.</p>
<p>Posljedice nepoštivanja obveza iz ugovora o kreditu</p>	<p>Kod zakašnjelih plaćanja te dospjelih nenaplaćenih naknada i drugih troškova Kreditor će za razdoblje zakašnjenja obračunavati i naplaćivati zateznu kamatu, koja je u visini stope zakonskih zateznih kamata i promjenjiva je, sukladno zakonskim propisima.</p> <p>U slučaju neispunjavanja obveze plaćanja korisnik kredita se obavještava putem obavijesti i opomene čiji trošak se ne naplaćuje.</p> <p>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> <p>Mogući redoslijed naplate ugovorenih instrumenata osiguranja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika (izdana od korisnika kredita, potom od sudužnika te jamaca). 2. Zadužnica (izdana od korisnika kredita, potom od sudužnika te jamaca). 3. Pokretanje ovršnog postupka na cjelokupnoj imovini korisnika kredita, sudužnika i jamaca (pokretnine i nekretnine). <p>Banka će nakon poslanih poziva na plaćanje pokrenuti mjere prisilne naplate i aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja te ima pravo odabrati redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja ovisno o vlastitoj procjeni.</p>
<p>Dodatni troškovi koji mogu biti uključenu u ukupan trošak kredita</p>	<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 procjene/a vrijednosti nekretnine - premije osiguranja nekretnine - premija police osiguranja otplate kredita

<p>Dodatni troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak kredita</p>	<p>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 <u>od stvarnog troška koji je nastao banci</u>, a radi kojeg se ta naknada naplaćuje (npr. izdavanje brisovnog očitovanja).</p> <p>Korisnik kredita snosi trošak solemnizacije Sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini, trošak solemnizacije Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnice te ovjeru potpisa na Izjavi čiji je sadržaj opisan i temeljen u odredbi iz čl. 75. stavku 5. Ovršnog zakona, a sukladno javnobilježničkoj tarifi.</p>
---	--

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

Reprezentativni primjeri:

Stambeni potrošački kredit uz fiksnu kamatnu stopu

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova (u valuti EUR)

PRIMJER	Klijenti			Ostali		
	Stambene nekretnine ¹⁰		Građevinska zemljišta ¹¹	Stambene nekretnine ¹⁰		Građevinska zemljišta ¹¹
	Uz policu CPI	Bez police		Uz policu CPI	Bez police	
Glavnica kredita	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00
Kamatna stopa	3,80%	4,10%	4,10%	4,10%	4,40%	4,40%
Efektivna kamatna stopa	4,38%	4,28%	4,21%	4,70%	4,59%	4,52%
Rok otplate kredita	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci
Broj anuiteta	360	360	360	360	360	360
Mjesečni anuitet	326,17	338,24	338,24	338,24	350,53	350,53
Kamata za razdoblje otplate kredita	47.421,47	51.765,56	51.765,56	51.765,56	56.192,99	56.192,99
Interkalarna kamata	221,67	239,17	239,17	239,17	256,67	256,67
Naknada za obradu kredita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dodatni troškovi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00
Premija osiguranja nekretnine	995,40	995,40	0,00	995,40	995,40	0,00
Trošak platnog naloga	10,62	10,62	10,62	10,62	10,62	10,62
Premija police osiguranja kredita (CPI)	3.267,74	0,00	0,00	3.267,74	0,00	0,00
Ukupan iznos za plaćanje	122.141,90	123.235,75	122.240,35	126.503,49	127.680,68	126.685,28

¹⁰ Stambene nekretnine - Izračunato uz pretpostavku isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarne kamate 1. 2.

U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga, premije osiguranja nekretnine (godišnje 33,18 EUR) i jednokratni trošak police osiguranja otplate kredita u iznosu od 4,6682% od iznosa kredita za kredite uz CPI, te prosječni trošak procjene 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.

¹¹ Građevinska zemljišta - Izračunato uz pretpostavku isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarne kamate 1. 2.

U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga i prosječni trošak procjene građevinskog zemljišta (jednokratno 225,00 EUR). Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja i iznosu kredita. U izračunu je prikazana visina EKS pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.

Nenamjenski hipotekarni kredit uz fiksnu kamatnu stopu

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova (u valuti EUR)

PRIMJER	EUR	
	Klijenti	Ostali
Glavnica kredita	70.000,00	70.000,00
Kamatna stopa	4,40%	4,70%
Efektivna kamatna stopa	4,61%	4,92%
Rok otplate kredita	240 mjeseci	240 mjeseci
Broj anuiteta	240	240
Mjesečni anuitet	439,08	450,45
Kamata za razdoblje otplate kredita	35.381,10	38.107,01
Interkalarna kamata	256,67	274,17
Naknada za obradu kredita	0,00	0,00
Dodati troškovi:		
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	225,00	225,00
Premije osiguranja nekretnine	663,60	663,60
Ukupan iznos za plaćanje	106.526,37	109.269,78

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

U izračun EKS-a su uključeni troškovi procjene vrijednosti nekretnine (jednokratno 225,00 EUR) 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 procjene vrijednosti nekretnine i 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.

Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo