

**UVJETI**

o stambenom potrošačkom kreditu  
s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope

*Za sve tražitelje kredita koji podnesu zahtjev za kredit do 31. prosinca 2021. Banka snosi trošak izrade jednog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine.*

**Informacije o kreditnoj instituciji:**

Naziv vjerovnika: Adresa: Info telefon/telefax: Adresa elektroničke pošte: Internet stranica:	Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo Jurišićeva 4, Zagreb 0800 472 472; 01 4810 773 <a href="mailto:hpb@hpb.hr">hpb@hpb.hr</a> <a href="http://www.hpb.hr">www.hpb.hr</a>
<b>GLAVNE ZNAČAJKE PROIZVODA</b>	
<b>Korisnik kredita</b>	Minimalna starosna dob sudionika u kreditnom poslu je 18 godina. Korisnik kredita može biti radno aktivna fizička osoba ili umirovljenik. Korisnik kredita koji je radno aktivan u trenutku konačne otplate kredita ne može biti stariji od 67 godina. Korisnik kredita koji je u trenutku podnošenja zahtjeva za kredit korisnik mirovinskog primanja u trenutku konačne otplate kredita ne može biti stariji od 72 godina.
<b>Ostali sudionici u kreditnom poslu</b>	Mogu biti solidaran dužnik i solidarni jamci. Sudionici koji su radno aktivni u trenutku konačne otplate kredita ne mogu biti stariji od 67 godina. Sudionici koji su u trenutku podnošenja zahtjeva korisnici mirovinskog primanja u trenutku konačne otplate kredita ne mogu biti stariji od 72 godina.
<b>Namjena i iznos kredita</b>	1) adaptacija, rekonstrukcija: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>od 75.000 KN do 500.000 KN</b></li><li>• <b>od 10.000 EUR do 70.000 EUR</b> (u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan korištenja kredita)</li></ul> 2) kupnja, građenje, građenje i nadzor stambenih nekretnina, kupnja i adaptacija, kupnja i rekonstrukcija: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>od 75.000 KN do 2.000.000 KN</b></li><li>• <b>od 10.000 EUR do 265.000 EUR</b> (u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan korištenja kredita)</li></ul> 3) otplata ranije realiziranih stambenih kredita u Banci ili u drugim bankama. <ul style="list-style-type: none"><li>• Iznos - ovisno o namjeni za koju je kredit bio realiziran, a unutar razreda iznosa prema namjenama iz točaka 1) i 2)</li></ul>
<b>Rok otplate</b>	od 24 do 360 mjeseci
<b>Poček*</b>	do 12 mjeseci

<b>Godišnja kamatna stopa***</b>	EUR	Klijent**	<b>3,50%</b> godišnja, FIKSNA za prvih 5 godine otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za EUR**** + fiksni dio kamatne stope 3,39% (EKS 3,63% - 3,70%)
		Ostali	<b>4,00%</b> godišnja, FIKSNA za prvih 5 godine otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za EUR**** + fiksni dio kamatne stope 3,89% (EKS 4,15% - 4,22%)
	KN	Klijent**	<b>3,50%</b> godišnja, FIKSNA za prvih 5 godine otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za HRK***** + fiksni dio kamatne stope 3,37% (EKS 3,64% - 3,71%)
		Ostali	<b>4,00%</b> godišnja, FIKSNA za prvih 5 godine otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za HRK***** + fiksni dio kamatne stope 3,87% (EKS 4,15% - 4,22%)
	Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 01.01. i plaćanje interkalarne kamate 01.02.. 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 70.000,00 EUR/500.000,00 HRK, uz prosječne troškove i pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.		
<b>Način obračuna kamate</b>	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.		
<b>Zatezna kamata</b>	U visini zakonske zatezne kamate, koja je promjenjiva sukladno prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunatoj za referentno razdoblje, koju utvrđuje Hrvatska narodna banka i objavljuje svakog 1.siječnja i 1.srpnja u „Narodnim novinama“.		
<b>Rizik promjenjive kamatne stope</b>	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 NRS1 za EUR ili NRS1 za HRK ovisno o valuti kredita kojeg periodično utvrđuje i objavljuje institucija nadležna za administraciju NRS-a, te se mijenja ovisno o promjeni stope referentne kamate. 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). Vjerojatnost promjene kamatne stope je veća što je duže ugovoreno razdoblje.		
<b>Rizik promjene tečaja</b>	Za kredite odobrene u kunama, rizik promjene tečaja ne postoji. Krediti odobreni uz valutnu klauzulu EUR podložni su tečajnom riziku. Tečajni rizik predstavlja neizvjesnost vrijednosti domaće valute u odnosu na vrijednost strane valute uslijed promjene deviznog tečaja. Tečajni rizik može realno umanjiti ili uvećati odnos vrijednosti dviju valuta, a samim tim i iznos obveza ili potraživanja, kao što je iznos otplate kredita, a na što su upozoreni korisnici kredita prilikom		

	podnošenja zahtjeva za dodjelu kredita. Krediti odobreni uz valutnu klauzulu EUR isplaćuju se po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (dalje: HNB) na dan isplate kredita odnosno na dan isplate svake pojedine tranše.
<b>Naknada za obradu zahtjeva</b>	Bez naknade
<b>Prijevremena otplata kredita</b>	Korisnik kredita u svakom trenutku ima pravo podnijeti zahtjev za prijevremenu otplatu kredita djelomično ili u cijelosti, bez naplate naknade za prijevremeni povrat kredita.
<b>Dodatni troškovi koji mogu biti uključenu u ukupan trošak kredita</b>	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 procjena vrijednosti nekretnine - premije osiguranja nekretnine
<b>Dodatni troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak kredita</b>	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.). 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.
<b>Dodatne usluge</b>	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 250,00 kuna godišnje.
<b>Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu</b>	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. 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.
<b>Rok korištenja</b>	Do 60 dana od dana donošenja odluke o odobrenju kredita. Ukoliko se kredit koristi za građenje, građenje i nadzor, rekonstrukciju, adaptaciju, kupnju i adaptaciju, kupnju i rekonstrukciju rok korištenja je do 12 mjeseci računajući od dana donošenja odluke o odobrenju kredita.
<b>Način korištenja</b>	Bezgotovinskom isplatom na transakcijski račun Korisnika kredita sa kojeg će se izvršiti daljnja plaćanja sukladno namjeni:  1. <b>kod kupnje</b> - iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun naznačen u kupoprodajnom ugovoru koji je ovjeren kod javnog

	<p>bilježnika;</p> <p>2. <b>kod građenja, građenja i nadzora</b>  isplata na račun Korisnika kredita do maksimalno 40% kredita uz uvjet da taj iznos ne prelazi vrijednost zemljišta odnosno nekretnine koja se daje u zalog, a ostatak iznosa na račun prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna ili na račun korisnika kredita ukoliko računima korisnik može pravdati korištenje vlastitih sredstava za navedene namjene u prethodna 3 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kreditu;</p> <p>Isplata na račun Korisnika kredita za građenje, građenje i nadzor može biti do 100% iznosa kredita uz zalog na zamjenskoj nekretnini, poštujući pravila omjera iznosa kredita i vrijednosti nekretnine.</p> <p><b>Kod adaptacije i rekonstrukcije</b>  Isplata na račun Korisnika kredita može biti do 100% iznosa kredita poštujući pravila omjera iznosa kredita i vrijednosti nekretnine.</p> <p>3. <b>kod zatvaranja stambenih kredita u drugim bankama</b> - odobreni iznos kredita uplaćuje se na dostavljen račun od banke kod koje se kredit zatvara, a temeljem pisma ili potvrde o stanju duga.</p> <p>4. <b>kod namjene kupnja i rekonstrukcija, kupnja i adaptacija</b> dio kredita namijenjen kupnji se isplaćuje na način opisan u točki 1., a dio kredita namijenjen rekonstrukciji/adaptaciji na način opisan u točki 2.</p> <p>5. <b>kod namjene refinanciranje i rekonstrukcija i refinanciranje i adaptacija</b> dio kredita namijenjen refinanciranju se isplaćuje na način opisan u točki 3., a dio kredita namijenjen rekonstrukciji/adaptaciji na način opisan u točki 2.</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>
<b>Otplata</b>	<p>Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita.</p> <p>Krediti odobreni uz valutnu klauzulu EUR otplaćuju se po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (dalje: HNB) važećem na dan plaćanja.</p>
<b>Posljedice nepoštivanja i neizvršenja obveza iz ugovora o kreditu</b>	<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.</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>

\* Početak je uključen u rok otplate kredita. Za vrijeme počeka Banka mjesečno obračunava i naplaćuje kamatu po stopi redovne kamate. Korisnik kredita obvezuje se plaćati kamatu u iznosima i u roku dospjeća navedenim u planu otplate kredita koji je sastavni dio ugovora o kreditu.

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

\*\*\* Visina kamatne stope ovisi o poslovnom odnosu Korisnika kredita i Banke te o unaprijed određenim objektivnim parametrima s kojima će Banka Korisnika kredita upoznati prije sklapanja Ugovora o kreditu

\*\*\*\* Visina 6-mjesečnog NRS1 za EUR od 01.07.2021. iznosi 0,11%. Redovito usklađenje varijabilnog dijela kamatne stope s promjenom Nacionalne referentne stope (NRS) provodi se šestomjesečno, 1.1. i 1.7. svake godine.

\*\*\*\*\* Visina 6-mjesečnog NRS1 za HRK od 01.07.2021. iznosi 0,13%. Redovito usklađenje varijabilnog dijela kamatne stope s promjenom Nacionalne referentne stope (NRS) provodi se šestomjesečno, 1.1. i 1.7. svake godine.

## **KREDITNA SPOSOBNOST**

Kreditna sposobnost utvrđuje se sukladno internim aktima Banke.

## **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., sukladno tablici omjera vrijednosti kredita i vrijednosti nekretnine.
- Polica osiguranja nekretnine

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 16.06.2021. godine te objavljeni na službenim stranicama Banke [www.hpb.hr](http://www.hpb.hr), a primjenjuju se od 01.07.2021. godine.

Danom primjene ovih Uvjeta prestaju važiti Uvjeti za odobravanje o stambenom potrošačkom kreditu s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope doneseni dana 22.12.2020. godine.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova

	Uz valutnu klauzulu EUR		U kunama	
	Klijenti	Ostali	Klijenti	Ostali
Glavnica kredita	70.000,00	70.000,00	500.000,00	500.000,00
Kamatna stopa za vrijeme trajanja fiksne kamatne stope	3,50%	4,00%	3,50%	4,00%
Kamatna stopa na preostali rok otplate	3,50%	4,00%	3,50%	4,00%
Efektivna kamatna stopa	3,63%	4,15%	3,64%	4,15%
Rok otplate kredita	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci
Broj anuiteta	360	360	360	360
Mjesečni anuitet	314,33	334,19	2.245,22	2.387,08
Kamata za razdoblje otplate kredita	43.159,71	50.308,81	308.281,36	359.346,40
Interkalarna kamata	204,17	233,33	1.458,33	1.666,67
Naknada za obradu kredita	0,00	0,00	0,00	0,00
Dodatni troškovi:				
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	0,00	0,00	0,00	0,00
Premije osiguranja nekretnine	1.001,40	1.001,40	7.500,00	7.500,00
Trošak platnog naloga	10,68	10,68	80,00	80,00
Ukupan iznos za plaćanje	114.375,96	121.554,22	817.319,69	868.593,07

Izračunato uz pretpostavku isplate kredita 01.01. i plaćanje interkalarne kamate 01.02.

U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga i premije osiguranja nekretnine (godišnje 33,38 EUR/250,00 HRK). 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.

**Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo**