

UVJETI
o stambenom potrošačkom kreditu

Za sve tražitelje kredita koji podnesu zahtjev za kredit do 31. prosinca 2022. godine:

- Banka snosi trošak izrade jednog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine
- Banka snosi trošak plaćanja jedne solemnizacije Sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini, ako se kredit ne odobrava za refinanciranje kredita prethodno odobrenih u Hrvatskoj poštanskoj banci, dioničko društvo

Za zahtjeve za kredit predane u razdoblju do 31. prosinca 2022. godine Banka snosi trošak plaćanja solemnizacije Zadužnice i Izjave o zapljeni po pristanku dužnika te trošak ovjere potpisa kod Izjave o suglasnosti za ovrhu na jednoj nekretnini, za sve sudionike u kreditnom poslu, ako se kredit ne odobrava za refinanciranje kredita prethodno odobrenih u Hrvatskoj poštanskoj banci, dioničko društvo.

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

GLAVNE ZNAČAJKE PROIZVODA

Korisnik kredita	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 godine.
Ostali sudionici u kreditnom poslu	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 godine.
Namjena i iznos kredita	1) adaptacija, rekonstrukcija: • od 10.000 EUR do 70.000 EUR u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan korištenja kredita • od 75.000 kn do 500.000 KN 2) kupnja, građenje, građenje i nadzor stambenih nekretnina, kupnja i adaptacija, kupnja i rekonstrukcija: • od 10.000 EUR do 265.000 EUR u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan korištenja kredita • od 75.000 KN do 2.000.000 KN 3) otplata ranije realiziranih stambenih kredita u Banci ili u drugim bankama. • Iznos - ovisno o namjeni za koju je kredit bio realiziran, a unutar razreda iznosa prema namjenama iz točaka 1) i 2)

	4) trošak premije police 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		
Rok otplate	od 24 do 360 mjeseci		
Poček*	do 12 mjeseci		
Godišnja kamatna stopa	VALUTA	EUR	HRK
	Klijent*	2,50% godišnja, promjenjiva, fiksni dio 2,42% - uz policu osiguranja otplate kredita (EKS 2,99%) 2,80% godišnja, promjenjiva, fiksni dio 2,72% (EKS 2,92%)	2,50% godišnja, promjenjiva, fiksni dio 2,42% - uz policu osiguranja otplate kredita (EKS 2,99%) 2,80% godišnja, promjenjiva, fiksni dio 2,72% (EKS 2,92%)
	Ostali	2,80% godišnja, promjenjiva, fiksni dio 2,72% - uz policu osiguranja otplate kredita (EKS 3,30%) 3,10% godišnja, promjenjiva, fiksni dio 3,02% (EKS 3,22%)	2,80% godišnja, promjenjiva, fiksni dio 2,72% - uz policu osiguranja otplate kredita (EKS 3,30%) 3,10% godišnja, promjenjiva, fiksni dio 3,02% (EKS 3,23%)
Varijabilni dio		6M NRS1 za EUR**	6M NRS1 za HRK***
	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, premije osiguranja nekretnine i jednokratni trošak police osiguranja otplate kredita u iznosu od 4,6682% od iznosa kredita za kredite uz CPI. 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, na rok otplate od 30 godina, uz prosječne troškove i pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.		
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.		
Zatezna kamata	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“.		
Rizik promjenjive kamatne stope	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 Hrvatska narodna banka te se mijenja ovisno o promjeni stope referentne kamate. Nacionalna referentna stopa (NRS) predstavlja prosječni trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora (banaka i štednih banaka) s obzirom na određeno proteklo razdoblje, vrstu izvora (depoziti fizičkih osoba, depoziti pravnih osoba iz nefinancijskog sektora, svi ostali		

	izvori sredstava banaka) i relevantnu valutu. NRS je prosječna kamata koju bankovni sektor plaća kako bi pribavio sredstva potrebna za kreditno poslovanje. 6M NRS1 se izračunava na temelju podataka o depozitima fizičkih osoba za valute HRK i EUR te je označen kao 6M NRS1 HRK ili EUR. U određenom razdoblju 6M NRS1 može se promijeniti na više ili na niže te se sukladno tome mijenja kamatna stopa. Klijent ugovaranjem promjenjive kamatne stope prihvaća i rizik promjene promjenjive kamatne stope uslijed promjene 6M NRS1 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). Vjerojatnost promjene kamatne stope je veća što je duže ugovoreno razdoblje. Hrvatska narodna banka izračunava i na svojim internetskim stranicama (www.hnb.hr/nrs) objavljuje NRS na temelju podataka kojima raspolaže, prikupljenih u regulatorne svrhe u skladu s člankom 162. Zakona o kreditnim institucijama kao i metodologiju izračuna NRS-a te kalendar objave NRS-a. U slučaju prestanka postojanja ugovorenog promjenjivog dijela promjenjive kamatne stope nadalje će se primjenjivati onaj parametar koji će po mjerodavnim javno dostupnim pravilima, neovisnima o volji ugovornih strana, od strane tijela, odnosno osobe koja je parametar određivala, biti određen kao zamjena za NRS1. Za slučaj da prestankom postojanja NRS1 on ne bude na navedeni način zamjenjiv drugim parametrom, nadalje će se primjenjivati drugi parametar koji je primjenjiv s obzirom na ugovorenu valutu i ročnost kreditne obveze. Zamjena parametra provest će se u najkraćem razumnom roku nakon prestanka postojanja NRS1, a najkasnije do prvog sljedećeg utvrđivanja vrijednosti promjenjivog dijela kamatne stope. U svakom slučaju zamjene ugovorenog parametra drugim, kamatna stopa koja će biti zatečena kao postojeća u trenutku prestanka NRS1 ne može biti izmijenjena zbog samog prestanka postojanja NRS1, nego će se zamjenom parametra zadržati tada zatečena kamatna stopa, tako da će se u mjeri u kojoj novi parametar u vrijeme zamjene parametara bude visinom različit od NRS1 (viši ili niži), iznimno za takav slučaj odgovarajuće korigirati fiksni dio kamatne stope.
Rizik promjene tečaja	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.
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	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 - premija police osiguranja otplate kredita
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.). Korisnik kredita snosi trošak solemnizacije Sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini i 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, sukladno javnobilježničkoj tarifi, ako se kredit koristi za refinanciranje kredita prethodno odobrenih u Hrvatskoj poštanskoj banci, dioničko društvo.
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 250,00 kuna godišnje. Polica osiguranja otplate kredita (CPI) - osigurava se korisnik kredita u slučaju smrti, potpune privremene nesposobnosti za rad (bolovanja), nezaposlenosti (otkaza). 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.
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. 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. 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.
Način korištenja	Bezgotovinskom isplatom na transakcijski račun Korisnika kredita sa kojeg će se izvršiti daljnja plaćanja sukladno namjeni: 1. kod kupnje - iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun naznačen u kupoprodajnom ugovoru koji je ovjeren kod javnog

	bilježnika; 2. kod građenja, građenja i nadzora 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; 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. Kod adaptacije i rekonstrukcije Isplata na račun Korisnika kredita može biti do 100% iznosa kredita poštujući pravila omjera iznosa kredita i vrijednosti nekretnine. 3. kod zatvaranja stambenih kredita u drugim bankama - odobreni iznos kredita uplaćuje se na dostavljen račun od banke kod koje se kredit zatvara, a temeljem pisma namjere ili potvrde o stanju duga. 4. kod namjene kupnja i rekonstrukcija, kupnja i adaptacija dio kredita namijenjen kupnji se isplaćuje na način opisan u točki 1., a dio kredita namijenjen rekonstrukciji/adaptaciji na način opisan u točki 2. 5. kod namjene refinanciranje i rekonstrukcija i refinanciranje i adaptacija dio kredita namijenjen refinanciranju se isplaćuje na način opisan u točki 3., a dio kredita namijenjen rekonstrukciji/adaptaciji na način opisan u točki 2. Potrebna dokumentacija definirana je u dokumentu „Dokumentacija obvezna kod svih kredita kod kojih se upisuje hipoteka na nekretninu“. 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. Ako je ugovorena polica osiguranja otplate kredita uz plaćanje iz kredita, uplata premije police osiguranja kredita (CPI) provodi se prilikom isplate kredita.
Otplata	Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita. Krediti odobreni uz valutnu klauzulu EUR otplaćuju se po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (dalje: HNB) važećem na dan plaćanja.
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.
--	--

** Početak je uključen u rok otplate kredita. Za vrijeme početka Banka mjesečno obračunava i naplaćuje kamatu po stopi redovne kamate. Korisnik kredita obvezuje se plaćati kamatu u iznosima i u roku dospijeća 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 6-mjesečnog NRS1 za EUR od 01.07.2022. iznosi 0,08%. Redovito usklađenje varijabilnog dijela kamatne stope s promjenom Nacionalne referentne stope (NRS) provodi se šestomjesečno, 1.1. i 1.7. svake godine. Pri tome se primjenjuje Nacionalna referentna stopa koja je posljednja objavljena od strane Hrvatske narodne banke.*

***** Visina 6-mjesečnog NRS1 za HRK od 01.07.2022. iznosi 0,08%. Redovito usklađenje varijabilnog dijela kamatne stope s promjenom Nacionalne referentne stope (NRS) provodi se šestomjesečno, 1.1. i 1.7. svake godine. Pri tome se primjenjuje Nacionalna referentna stopa koja je posljednja objavljena od strane Hrvatske narodne banke.*

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

Dodatno za kredite osigurane policom osiguranja otplate kredita:

- Polica osiguranja otplate kredita (CPI)

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 21.06.2022. godine te objavljeni na službenim stranicama Banke www.hpb.hr, a primjenjuju se od 01.07.2022. godine.

Danom primjene ovih Uvjeta prestaju važiti Uvjeti o stambenom potrošačkom kreditu doneseni dana 10.05.2022. godine.

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

	Klijenti		Ostali	
	Uz policu CPI	Bez police	Uz policu CPI	Bez police
Glavnica kredita	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00
Kamatna stopa	2,50%	2,80%	2,80%	3,10%
Efektivna kamatna stopa	2,99%	2,92%	3,30%	3,22%
Rok otplate kredita	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci
Broj anuiteta	360	360	360	360
Mjesečni anuitet	276,58	287,63	287,63	298,91
Kamata za razdoblje otplate kredita	29.571,41	33.544,72	33.544,72	37.608,49
Interkalarna kamata	145,83	163,33	163,33	180,83
Naknada za obradu kredita	0	0	0	0
Dodatni troškovi:	0	0	0	0
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	0	0	0	0
Premija osiguranja nekretnine	997,50	997,50	997,50	997,50
Trošak platnog naloga	10,64	10,64	10,64	10,64
Premija police osiguranja kredita (CPI)	3.267,74	0	3.267,74	0
Ukupan iznos za plaćanje	103.993,12	104.716,19	107.983,93	108.797,46

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

U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga, premije osiguranja nekretnine (godišnje 33,25 EUR) i jednokratni trošak police osiguranja otplate kredita u iznosu od 4,6682% od iznosa kredita za kredite uz CPI. 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.

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

	Klijenti		Ostali	
	Uz policu CPI	Bez police	Uz policu CPI	Bez police
Glavnica kredita	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
Kamatna stopa	2,50%	2,80%	2,80%	3,10%
Efektivna kamatna stopa	2,99%	2,92%	3,30%	3,23%
Rok otplate kredita	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci
Broj anuiteta	360	360	360	360
Mjesečni anuitet	1.975,60	2.054,47	2.054,47	2.135,08
Kamata za razdoblje otplate kredita	211.218,49	239.610,42	239.610,42	268.629,95
Interkalarna kamata	1.041,67	1.166,67	1.166,67	1.291,67
Naknada za obradu kredita	0	0	0	0
Dodatni troškovi:	0	0	0	0
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	0	0	0	0
Premija osiguranja nekretnine	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00
Trošak platnog naloga	80,00	80,00	80,00	80,00
Premija police osiguranja kredita (CPI)	23.341,00	0	23.341,00	0
Ukupan iznos za plaćanje	743.181,16	748.357,09	771.698,09	777.501,62

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

U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga, premije osiguranja nekretnine (godišnje 250,00 HRK) i jednokratni trošak police osiguranja otplate kredita u iznosu od 4,6682% od iznosa kredita za kredite uz CPI. 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