

**UVJETI**

o stambenom potrošačkom kreditu fizičkim osobama  
za kupnju stanova na temelju Programa društveno poticane stanogradnje  
(Program „A“)

*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

*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 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/telex:	0800 472 472; 01 4810 773
Adresa elektroničke pošte:	<a href="mailto:hpb@hpb.hr">hpb@hpb.hr</a>
Internet stranica:	<a href="http://www.hpb.hr">www.hpb.hr</a>

**GLAVNE ZNAČAJKE PROIZVODA****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.

Korisnik kredita koji je radno aktivan u trenutku konačne otplate kredita ne može biti stariji od 67 godina (kredit Banke + kredit APN-a).

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 (kredit Banke + kredit APN-a).

**OSTALI SUDIONICI U KREDITNOM POSLU**

Ostali sudionici u kreditnom poslu smatraju se solidarni dužnik (u slučaju potrebe povećanja kreditne sposobnosti) i solidarni jamci.

Minimalna starosna dob sudionika u kreditnom poslu je 18 godina.

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.

Sudionici u kreditnom poslu na dan podnošenja zahtjeva za kredit odnosno na dan korištenja kredita ne smiju imati prema Banci dospjelih, a nepodmirenih obveza po bilo kojem osnovu.

**NAMJENA KREDITA**

Za kupnju stanova/garaže koji su u fazi izgradnje ili izgrađeni temeljem Programa društveno poticane stanogradnje (Program „A“).

**UVJETI KREDITA**

<b>Iznos kredita</b>	<b>Do 70%</b> vrijednosti predugovora o kupoprodaji. Minimalni iznos kredita je od 9.000 EUR (u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan korištenja kredita)
----------------------	--

<b>Rok otplate</b>	Klijent* od 24 do 240 mjeseci
<b>Poček**</b>	do 12 mjeseci, isti nije uključen u rok otplate kredita
<b>Godišnja kamatna stopa</b>	<p><b>2,40%</b> godišnja, FIKSNA za prve 2 godine otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za EUR*** + 2,32% (EKS od 2,52% – 2,57%)</p> <p>Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 01.01. i plaćanje interkalarnе 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, uz prosječne troškove i pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.</p>
<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>	<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 NRS1 za EUR kojeg periodično utvrđuje i objavljuje Hrvatska narodna banka te se mijenja ovisno o promjeni stope referentne kamate.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 (njениm smanjenjem, smanjit će se i iznos anuiteta).</p> <p>Vjerojatnost promjene kamatne stope je veća što je duže ugovoreno razdoblje.</p>

	<p>Hrvatska narodna banka izračunava i na svojim internetskim stranicama (<a href="http://www.hnb.hr/nrs">www.hnb.hr/nrs</a>) 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Rizik promjene tečaja</b>	<p>Kreditni 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. Kreditni 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.</p>
<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 uključeni u ukupan trošak kredita</b>	<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"> <li>- trošak platnog/ih naloga</li> <li>- trošak procjene vrijednosti nekretnine</li> <li>- premija osiguranja nekretnine</li> </ul>
<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.).

<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 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.
<b>Rok korištenja</b>	Do 60 dana od dana donošenja odluke o odobrenju kredita.
<b>Način korištenja</b>	Uplatom na poseban račun APN-a otvoren u Banci.
<b>Otplata</b>	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.
<b>Posljedice nepoštivanja i neizvršenja obveza iz ugovora o kreditu</b>	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.

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

\*\* *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.*

\*\*\**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.*

## **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

<b>Instrumenti osiguranja</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Izjava o zapljeni po pristanku dužnika potvrđena kod javnog bilježnika</li><li>• Zadužnica potvrđena kod javnog bilježnika</li><li>• Založno pravo (hipoteka) na nekretnini čija se kupnja kreditira</li><li>• Polica osiguranja nekretnine nakon provedbe elaborata o etažiranju</li></ul>
<b>Instrumenti osiguranja od APN-a za svaki pojedini ugovor o stambenom kreditu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Založno pravo (hipoteka) na nekretnini čija se kupnja kreditira</li></ul>

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. 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](http://www.hpb.hr), a primjenjuju se od 01.07.2022. godine.

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 22.02.2022. godine.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za klijente

	Uz valutnu klauzulu EUR
Glavnica kredita	70.000,00
Kamatna stopa za vrijeme trajanja fiksne kamatne stope	2,40%
Kamatna stopa na preostali rok otplate	2,40%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	2,52%
Rok otplate kredita	240 mjeseci
Broj anuiteta	240
Mjesečni anuitet	367,53
Kamata za razdoblje otplate kredita	18.207,55
Interkalarna kamata	140,00
Naknada za obradu kredita	0
Dodatni troškovi:	
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	0
Premije osiguranja nekretnine	665,00
Trošak platnog naloga	10,64
Ukupan iznos za plaćanje	89.023,19

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 33,25 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.

**Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo**