

## UVJETI

o stambenom potrošačkom kreditu uz fiksnu kamatnu stopu

Za sve tražitelje kredita koji podnesu zahtjev za kredit do 31. prosinca 2023. 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 2023. 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, 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/telex:	0800 472 472; 01 4810 773
Adresa elektroničke pošte:	hpb@hpb.hr
Internet stranica:	www.hpb.hr

### GLAVNE ZNAČAJKE PROIZVODA

<b>Korisnik kredita</b>	<b>Fizičke osobe – potrošači</b> (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 kao i eventualnu drugu dokumentaciju za realizaciju kredita.
<b>Namjena i iznos kredita</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptacija, rekonstrukcija:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>od 10.000 EUR do 70.000 EUR</b></li> </ul> </li> <li>2) kupnja, građenje, građenje i nadzor stambenih nekretnina, kupnja i adaptacija, kupnja i rekonstrukcija, kupnja građevinskog zemljišta<sup>1, 2, 3</sup> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>od 10.000 EUR do 265.000 EUR</b></li> </ul> </li> <li>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> </li> <li>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</li> </ol> <p><sup>1</sup> Građevinsko zemljište je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je građevina izgrađena.  <sup>2</sup> Nije moguće kombinirati kupnju građevinskog zemljišta sa ostalim namjenama  <sup>3</sup> Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.</p>
<b>Rok otplate</b>	od 24 do 360 mjeseci
<b>Poček*</b>	do 12 mjeseci
<b>VALUTA</b>	<b>EUR</b>

	Klijent**	Ostali	
<b>Kamatna stopa</b>	<b>Fiksna</b> (stambene nekretnine)	<b>3,80%</b> godišnja, fiksna - <u>uz policu osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,35%) <b>4,10%</b> godišnja, fiksna (EKS 4,25%)	<b>4,10%</b> godišnja, fiksna - <u>uz policu osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,67%) <b>4,40%</b> godišnja, fiksna (EKS 4,56%)
	<b>Fiksna</b> (građevinska zemljišta)	<b>4,10%</b> godišnja, fiksna (EKS 4,18%)	<b>4,40%</b> godišnja, fiksna (EKS 4,49%)
	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 nekretnine <sup>4</sup> i jednokratni trošak police osiguranja otplate kredita u iznosu od 4,6682% od iznosa kredita za kredite uz CPI <sup>5</sup> . 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.  <sup>4, 5</sup> Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.		
<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 zakonskim propisima, a koju je Hrvatska narodna banka dužna objaviti svakog 1. siječnja i 1. srpnja u „Narodnim novinama“.		
<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>	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 <sup>6</sup> - premija police osiguranja otplate kredita <sup>7</sup>  <sup>6, 7</sup> Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.		
<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 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.		

<p><b>Dodatne usluge</b></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.<sup>8</sup></p> <p>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.<sup>9</sup></p> <p><sup>8, 9</sup> Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.</p>
<p><b>Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu</b></p>	<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>
<p><b>Rok korištenja</b></p>	<p>Do 60 dana od dana donošenja odluke o odobrenju kredita.</p> <p>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.</p>
<p><b>Način korištenja</b></p>	<p>Bezgotovinskom isplatom na transakcijski račun Korisnika kredita sa kojeg će se izvršiti daljnja plaćanja sukladno namjeni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>kod kupnje</b> - iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun naznačen u kupoprodajnom ugovoru koji je ovjeren kod javnog bilježnika;</li> <li><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;</li> </ol> <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</p>

	<p>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 namjere 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. Ako je ugovorena policica osiguranja otplate kredita uz plaćanje iz kredita, uplata premije police osiguranja kredita (CPI) provodi se prilikom isplate kredita.</p>
<b>Otplata</b>	Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita.
<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. 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 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.*

## **KREDITNA SPOSOBNOST**

Kreditna sposobnost utvrđuje se sukladno internim aktima Banke.

## **DODATNA DOKUMENTACIJA**

- Za namjenu kupnje građevinskog zemljišta potrebna je dokumentacija kojom se dokazuje da je na zemljištu dozvoljena gradnja prema generalnom urbanističkom planu (ili građevinska dozvola ili rješenje o uvjetima građenja ili zemljišnoknjižni izvadak ili potvrda ili izvod katastra ili nadležnog Ureda za urbanizam da je zemljište locirano unutar građevinske zone.

## **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<sup>10</sup>

Dodatno za kredite osigurane policom osiguranja otplate kredita:

- Polica osiguranja otplate kredita (CPI)<sup>11</sup>

<sup>10, 11</sup> Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.

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 20. 6. 2023. godine te objavljeni na službenim stranicama Banke [www.hpb.hr](http://www.hpb.hr), a primjenjuju se od 1. 7. 2023. godine.

Danom primjene ovih Uvjeta prestaju važiti Uvjeti o stambenom potrošačkom kreditu doneseni dana 28. 12. 2022. godine.

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

REPREZENTATIVNI PRIMJER	Klijenti			Ostali		
	Stambene nekretnine <sup>12</sup>		Građevinska zemljišta <sup>13</sup>	Stambene nekretnine <sup>12</sup>		Građevinska zemljišta <sup>13</sup>
	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	4,35%	4,25%	4,18%	4,67%	4,56%	4,49%
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
<b>Ukupan iznos za plaćanje</b>	<b>121.916,90</b>	<b>123.010,75</b>	<b>122.015,35</b>	<b>126.278,49</b>	<b>127.455,68</b>	<b>126.460,28</b>

<sup>12</sup> 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. 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.

<sup>13</sup> Građevinska zemljišta - Izračunato uz pretpostavku isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarne kamate 1. 2.

U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga. 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.

**Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo**