

UVJETI

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

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.

Informacije o kreditnoj instituciji:

Naziv vjerovnika:	Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo
Adresa:	Jurišićeva ulica 4, Zagreb
Info telefon/telefaks:	0800 472 472; 01 4810 773
Adresa elektroničke pošte:	hpb@hpb.hr
Internet stranica:	www.hpb.hr

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.

NAMJENA KREDITA

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

UVJETI KREDITA

Iznos kredita	Do 70% vrijednosti predugovora o kupoprodaji. Minimalni iznos kredita je od 9.000 EUR
Rok otplate	Klijent* od 24 do 240 mjeseci
Poček**	do 12 mjeseci, isti nije uključen u rok otplate kredita
Godišnja kamatna stopa	4,10% godišnja, fiksna (EKS od 4,26% – 4,32%) 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 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.
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.

Zatezna kamata	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“.
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 procjene vrijednosti nekretnine - premija osiguranja nekretnine
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.).
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.
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 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.
Rok korištenja	Do 60 dana od dana donošenja odluke o odobrenju kredita.
Način korištenja	Uplatom na poseban račun APN-a otvoren u Banci.
Otplata	Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita.
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.

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

** *Za vrijeme čekanja Banka obračunava i naplaćuje kamatu po stopi koja je za 1 (jedan) postotni poen manja od stope redovne kamate, mjesečno, počevši od početka roka čekanja.*

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

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

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 20. 6. 2023. godine te objavljeni na službenim stranicama Banke www.hpb.hr, a primjenjuju se od 1. 7. 2023. 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 31. 1. 2023. godine.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za klijente

REPREZENTATIVNI PRIMJER	EUR
Glavnica kredita	70.000,00
Kamatna stopa	4,10%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	4,26%
Rok otplate kredita	240 mjeseci
Broj anuiteta	240
Mjesečni anuitet	427,88
Kamata za razdoblje otplate kredita	32.692,55
Interkalarna kamata	239,17
Naknada za obradu kredita	0,00
Dodatni troškovi:	
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	0,00
Premije osiguranja nekretnine	663,60
Trošak platnog naloga	10,62
Ukupan iznos za plaćanje	103.605,94

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

U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga 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 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