

UVJETI

o stambenom potrošačkom kreditu
na temelju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita

Za sve tražitelje kredita koji podnesu zahtjev za stambeni potrošački kredit uz subvenciju Banka snosi trošak izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine/a.

Informacije o kreditnoj instituciji:

Naziv vjerovnika:	Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo
Adresa:	Jurišićeva 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**

Korisnik kredita je fizička osoba sa prebivalištem na području Republike Hrvatske koja u trenutku podnošenja zahtjeva za kredit nije starija od 45 godina, te koja, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan, odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću kojim su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Minimalna starosna dob sudionika u kreditnom poslu je 18 godina.

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.

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 godina i ne mogu sudjelovati u kreditnom poslu ako su stariji od 65 godina.

NAMJENA KREDITA

Za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće, koja ima akt za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine.

Kredit se ne odobrava za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće koja je izgrađena u okviru programa društveno poticane stanogradnje za čiju gradnju Republika Hrvatska daje zajam javnih sredstava.

Subvencija se odnosi na kredite čiji iznos ne prelazi 100.000,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita.

Stambeni kredit može biti i veći od 100.000,00 eura, ali u tom slučaju njegova razlika se ne subvencionira.

Subvencija se odnosi na nekretnine čija cijena s porezom na dodatnu vrijednost po m² neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 1.500,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a. Cijena po m² neto korisne površine stana ili kuće može biti i veća od 1.500,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a, ali se u tom slučaju razlika ne subvencionira.

UVJETI KREDITA

Iznos kredita (u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan korištenja kredita)	Od 10.000 EUR do 265.000 EUR Od 75.000 KN do 2.000.000 KN Subvencija se odnosi na iznose kredita do 100.000,00 EUR. Stambeni kredit može biti i veći od 100.000,00 EUR, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira.				
Rok otplate	od 180 do 360 mjeseci				
	Klijent*				
Godišnja kamatna stopa	<table border="1"><tr><td>EUR</td><td>2,09% godišnja, FIKSNA za prvih 7 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za EUR** + 1,84% (fiksni dio kamatne stope) (EKS 2,17% - 2,19%)</td></tr><tr><td>HRK</td><td>2,09% godišnja, FIKSNA za prvih 7 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za HRK*** + 1,78% (fiksni dio kamatne stope) (EKS 2,17% - 2,19%)</td></tr></table>	EUR	2,09% godišnja, FIKSNA za prvih 7 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za EUR** + 1,84% (fiksni dio kamatne stope) (EKS 2,17% - 2,19%)	HRK	2,09% godišnja, FIKSNA za prvih 7 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za HRK*** + 1,78% (fiksni dio kamatne stope) (EKS 2,17% - 2,19%)
EUR	2,09% godišnja, FIKSNA za prvih 7 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za EUR** + 1,84% (fiksni dio kamatne stope) (EKS 2,17% - 2,19%)				
HRK	2,09% godišnja, FIKSNA za prvih 7 godina otplate, za preostali period otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva i iznosi 6-mjesečni NRS1 za HRK*** + 1,78% (fiksni dio kamatne stope) (EKS 2,17% - 2,19%)				
	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 100.000,00 EUR/750.000,00 HRK, 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 udruga banaka na stranicama www.hub.hr , 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.				
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 uključenu 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.). 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.
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.
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 kredita	Do 180 dana od dana donošenja odluke o odobrenju kredita. Ukoliko se kredit koristi za građenje, rok korištenja je do 12 mjeseci od dana donošenja odluke o odobrenju subvencije.
Način korištenja	Bezgotovinskom isplatom na transakcijski račun Korisnika kredita sa kojeg će se izvršiti daljnja plaćanja sukladno namjeni:

	<ul style="list-style-type: none"> • kod kupnje - iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun naznačen u kupoprodajnom ugovoru koji je ovjeren kod javnog bilježnika; • kod gradnje kuće – isplata na račun Korisnika kredita do maksimalno 40% kredita uz uvjet da taj iznos ne prelazi vrijednost zemljišta odnosno svih nekretnina koje se daju u zalog, a ostatak iznosa na račun prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna; Isplata na račun Korisnika kredita za izgradnju, može biti do 100% iznosa kredita ukoliko postoji zalog na zamjenskoj nekretnini, poštujući pravila omjera iznosa kredita i vrijednosti nekretnine; <p>Potrebna dokumentacija definirana je u dokumentu „Dokumentacija obvezna kod svih kredita kod kojih se upisuje hipoteka na nekretninu i kojima je namjena stjecanje vlasništva ili podizanje vrijednosti stambene nekretnine“.</p> <p>Kredit se može početi koristiti nakon što Korisnik kredita stavi na raspolaganje Banci sve instrumente osiguranja potraživanja koje je Banka od njega zatražila, a na dan kojeg odredi Banka prema svojim mogućnostima.</p> <p>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>
Otplata	<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>
Posljedice nepoštivanja i neizvršenja obveza iz ugovora o kreditu	<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>

**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 01.01.2020. iznosi 0,25%. 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 udruge banaka.*

**** Visina 6-mjesečnog NRS1 za HRK od 01.01.2020. iznosi 0,31%. 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 udruge banaka.*

KREDITNA SPOSOBNOST

Kreditna sposobnost utvrđuje se sukladno internim aktima Banke.

DOKUMENTACIJA

Dokumentacija sukladno aktu Banke „Dokumentacija potrebna za utvrđivanje kreditne sposobnosti“;

Dokumentacija sukladno Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita:

- Zahtjev za subvencionirani kredit potpisan od strane tražitelja kredita
- presliku osobne iskaznice
- presliku rodnog lista za maloljetno dijete
- predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita (samo kod kupnje nekretnine)
- presliku zemljišnoknjižnog izvotka
- presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili presliku akta za uporabu kuće koju namjerava kupiti (samo kod kupnje nekretnine)
- presliku akta za građenje (samo kod izgradnje nekretnine)
- presliku troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekta, iz kojeg je razvidna visina troškova izgradnje (samo kod izgradnje nekretnine)
- potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema u vlasništvu drugi stan ili kuću ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće i
- izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine
- izjava o privoli.

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.
- Polica osiguranja nekretnine od osnovnih opasnosti (požar)

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 25.02.2020. godine te objavljeni na službenim stranicama Banke www.hpb.hr, a primjenjuju se od 02.03.2020. godine. Danom primjene ovih Uvjeta prestaju važiti Uvjeti o stambenom potrošačkom kreditu na temelju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita doneseni dana 23.12.2019. godine.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova

	Uz valutnu klauzulu EUR	U kunama
Glavnica kredita	100.000,00	750.000,00
Kamatna stopa za vrijeme trajanja fiksne kamatne stope	2,09%	2,09%
Kamatna stopa na preostali rok otplate	2,09%	2,09%
Efektivna kamatna stopa	2,17%	2,17%
Rok otplate kredita	360 mjeseci	360 mjeseci
Broj anuiteta	360	360
Mjesečni anuitet	374,14	2.806,02
Kamata za razdoblje otplate kredita	34.688,65	260.168,36
Interkalarna kamata	174,17	1.306,25
Naknada za obradu kredita	0,00	0,00
Dodati troškovi:		
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	0,00	0,00
Premije osiguranja nekretnine	1.014,90	7.500,00
Trošak platnog naloga	9,47	70,00
Ukupan iznos za plaćanje	135.887,19	1.019.044,61

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 33,83 EUR/250,00 HRK). Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja i iznosu kredita te stvarnom trošku 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