

UVJETI
za odobravanje stambenih kredita fizičkim osobama
za kupnju stanova na temelju Programa društveno poticane stanogradnje
Grada Koprivnice

1. VRSTA KREDITA

Dugoročni namjenski kredit uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR.

2. KORISNICI KREDITA

Korisnik kredita je fizička osoba, državljanin Republike Hrvatske, koja ima s Agencijom za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice (dalje u tekstu: Agencija) potpisan Predugovor o kupoprodaji stana/garaže u stambenoj zgradi:

- a) klijent kojemu se redovna primanja isplaćuju putem tekućeg računa otvorenog u Banci i na koje je doznačeno najmanje 1 (jedno) mjesečno redovno primanje ili koji će ista doznačiti na tekući račun;
- b) osoba koja putem žiro računa prima dohodak od samostalnog rada (javni bilježnik, stomatolog, individualni poljoprivrednik i sl.) ili koji će ista doznačiti na žiro račun;
- c) osoba zaposlena u inozemstvu koja u Banci ima transakcijski račun na kojem je dužna osigurati pokriće za plaćanje svakog dospjelog anuiteta;
- d) pomorac koji u Banci ima transakcijski račun na kojem je dužan osigurati pokriće za plaćanje svakog dospjelog anuiteta.

Trudnice tijekom bolovanja i osobe koje koriste porodišnju naknadu ili se trenutno nalaze na bolovanju, a u stalnom su radnom odnosu mogu biti sudionici u kreditnom poslu uz obvezno sudužništvo kreditno sposobne fizičke osobe zaposlene u RH.

Sudionici u kreditnom poslu smatraju se korisnik kredita i solidarni dužnik (u slučaju potrebe povećanja kreditne sposobnosti) te obavezan solidaran dužnik-supružnik (ukoliko je korisnik kredita u braku).

Sudionici u kreditnom poslu ne smiju biti stariji od 75 godina u trenutku dospijeca zadnjeg anuiteta tj. u trenutku otplate ukupnog iznosa kredita (kredit Banke + kredit Agencije).

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.

3. NAMJENA KREDITA

Za kupnju stanova/garaže koji su u fazi izgradnje ili izgrađeni temeljem Programa društveno poticane stanogradnje Grada Koprivnice.

4. IZNOS KREDITA

Od 45% do 65% vrijednosti predugovora o kupoprodaji.

Minimalni iznos kredita je kunska protuvrijednost od 9.000,00 EUR po srednjem tečaju tečajne liste HNB-a za EUR važeće na dan korištenja kredita.

5. ROK KORIŠTENJA KREDITA

- 30 dana od dana sklapanja ugovora o kreditu.

6. NAČIN KORIŠTENJA KREDITA

- uplatom na poseban račun Agencije otvoren u Banci.

7. POČEK

- Mogućnost počeka do 12 mjeseci koji nije uključen u rok otplate kredita.
- 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.

8. ROK OTPLATE KREDITA

- Od 24 do 240 mjeseci.

Rok otplate kredita počinje teći:

- u slučaju korištenja počeka, prvog dana u slijedećem kalendarskom mjesecu nakon mjeseca u kojem je završio poček;
- u slučaju da se ne koristi poček, prvog dana u slijedećem kalendarskom mjesecu nakon mjeseca u kojem je iskorišten kredit.

9. KAMATNE STOPE

Redovna kamatna stopa:

- **4,46%** godišnje, promjenjiva 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 udruga banaka na stranicama www.hub.hr, te se mijenja ovisno o promjeni stope referentne kamate, a od dana primjene ovih uvjeta iznosi **2,14%**.

Fiksni dio kamatne stope iznosi **2,32%** te se ne mijenja za vrijeme trajanja kredita. Redovna kamata se svakih šest mjeseci usklađuje s promjenama referentne kamate na način određen u Općim uvjetima Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama (dalje: Opći uvjeti poslovanja) pri čemu se promijenjena stopa redovne kamate primjenjuje od datuma dospjeća prvog anuiteta nakon 01.01. odnosno 01.07. svake godine.

Ukoliko korisnik kredita tijekom otplate kredita preusmjeri svoja stalna mjesečna primanja (plaća ili mirovina) na neku drugu poslovnu banku odnosno ukoliko korisnik kredita koji je zaposlen u inozemstvu ili pomorac na stranom brodu ne osigura pokriće za plaćanje dospjelih obveza na računu otvorenom kod Banke, gubi status klijenta koji status je utvrđen uvjetima za odobravanje određene vrste kredita. Takvim klijentima – korisnicima kredita Banka će odmah po saznanju navedenih činjenica uvećati stopu redovne kamatne stope iz ove točke za 1 (jedan) postotni poen.

Sve ostale kamate se obračunavaju na način propisan Općim uvjetima.

10. NAKNADA ZA OBRADU KREDITNOG ZAHTJEVA

- **1,00%** od iznosa kredita, maksimalno 2.000,00 kn koju Korisnik kredita plaća iz vlastitih sredstava.

Ukoliko korisnik kredita koristi HPB kombinaciju i zbog toga je platio nižu naknadu za obradu kreditnog zahtjeva te unutar roka od 12 mjeseci od dana stavljanja kredita u otplatu otkáže HPB Kombinaciju ili prelazi u model HPB Kombinacije koji ne sadrži navedenu pogodnost, Banka može obračunati i naplatiti razliku naknade koja bi mu bila naplaćena da istu uslugu nije koristio u trenutku odobravanja kredita.

11. KREDITNA SPOSOBNOST

Kreditna sposobnost korisnika kredita može se povećati uz solidarnog dužnika.

- I) Za korisnika kredita i solidarnog dužnika čija su novčana primanja manja od 2 (dvije) prosječne neto plaće po zaposlenom u Republici Hrvatskoj kreditna sposobnost se utvrđuje do 1/2 primanja i kreditno su sposobni ako neopterećeni iznos 1/2 njihovih stalnih novčanih primanja pojedinačno ili zajedno pokriva iznos anuiteta.
Neopterećena mjesečna primanja ne smiju biti niža od 2.000 kn.
- II) Za korisnika kredita i solidarnog dužnika čija su novčana primanja veća od 2 (dvije) prosječne neto plaće po zaposlenom u Republici Hrvatskoj kreditna sposobnost utvrđuje se na način da se od prosječnog mjesečnog primanja oduzme 1 (jedna) prosječna neto plaća po zaposlenom u Republici Hrvatskoj te preostali iznos njihovih stalnih novčanih primanja pojedinačno ili zajedno pokriva iznos anuiteta.

U izračun kreditne sposobnosti ulazi HPB MasterCard kreditna kartica (revolving) u visini 1/3 mjesečnog iznosa zadnje dospjele obveze po kartici i VISA kartica na rate u visini 1/3 mjesečnog iznosa slijedećeg dospjeća po kartici.

12. POTREBNA DOKUMENTACIJA O KREDITIRANOJ NEKRETNINI

- Predugovor ili ugovor o kupoprodaji posebnog dijela nekretnine zaključen između Agencije kao prodavatelja i Korisnika kredita kao kupca, na kojem je potpis ovlaštenog zastupnika prodavatelja ovjerio javni bilježnik.

Vrijednost nekretnine iz ugovora o kupnji/kupoprodaji mora biti u omjeru najmanje 1 : 1 u odnosu na kredit. Kao vrijednost nekretnine uzima se njena ugovorena/prodajna cijena iz predugovora/ ugovora o kupoprodaji nekretnine.

13. POTREBNA DOKUMENTACIJA ZA UTVRĐIVANJE KREDITNE SPOSOBNOSTI

- Zahtjev za kredit ovjeren od poslodavca
- Preslika važeće osobne iskaznice korisnika kredita i ostalih sudionika u kreditnom poslu
- Original izvadak iz zemljišnih knjiga ne stariji od 8 dana
- Dokumentacija ovisno o statusu korisnika kredita i ostalih sudionika u kreditnom poslu.

U postupku obrade zahtjeva za kredit Banka može tražiti, a Korisnik kredita je obavezan dostaviti Banci i drugu dokumentaciju.

Ukoliko je dokumentacija na stranom jeziku potrebno je dostaviti prijevod dokumentacije na hrvatski jezik ovjeren od strane ovlaštenog sudskog tumača.

Ukoliko se procijeni potrebnim, Banka može tražiti i dodatne instrumente osiguranja.

14. INSTRUMENTI OSIGURANJA POVRATA KREDITA

A) Instrumenti osiguranja:

- Po 1 (jedna) bjanko potpisana vlastita i akceptirana **mjenica** od svakog sudionika u kreditnom poslu uz mjenično očitovanje;
- **Izjava o zapljeni po pristanku dužnika** od svakog sudionika u kreditnom poslu potvrđena kod javnog bilježnika;
- **Zadužnica** svakog sudionika u kreditnom poslu potvrđena kod javnog bilježnika;
- **Založno pravo (hipoteka) na nekretnini čija se kupnja kreditira**

Založnim pravom će se opteretiti zemljište na kojem se gradi zgrada, a nakon etažiranja zgrade založnim pravom će se opteretiti etažni dio čija se kupnja kreditira.

- **Polica osiguranja nekretnine**

Korisnik kredita dužan je o svom trošku osigurati nekretninu kod osiguravajućeg društva prethodno prihvaćenog od Banke na iznos kupoprodajne vrijednosti iz predugovora o kupnji i to protiv uobičajenih rizika koje pokriva osiguravatelj (požara i pridruženih rizika), a policu osiguranja vinkulirati u korist Banke i Agencije te obnavljati ugovoreno osiguranje sve dok ne prestane tražbina Banke.

Obnovljenu policu osiguranja Korisnik kredita mora dostavljati Banci najkasnije do isteka roka valjanosti prethodne police osiguranja.

Po otplati Bančinog kredita polica se vinkulira samo u korist Agencije.

Ukoliko Korisnik kredita za obnovljenu policu osiguranja nekretnine ne izvršava dospjela plaćanja ugovorene premije, Banka ima pravo otkazati kredit ili će dospjele neplaćene premije platiti i teretiti Korisnika kredita.

B) Instrumenti osiguranja od Agencije za svaki pojedini ugovor o stambenom kreditu

- Založno pravo (hipoteka) na nekretnini čija se kupnja kreditira.

15. NAMJENSKA KONTROLA KREDITA

Banka ima pravo kontrolirati namjensko korištenja kredita.

16. NAKNADA JAVNOM BILJEŽNIKU I OSTALI TROŠAK

Korisnik kredita se obavezuje platiti sve naknade javnom bilježniku, kao i troškove u slučaju zakašnjelih uplata.

17. OTPLATA KREDITA

Anuitet se izračunava primjenom kamatne stope važeće na dan zaključenja ugovora o kreditu, a sadrži dio glavnice i dio kamate.

Prilikom zaključenja ugovora o kreditu Banka Korisniku kredita predaje otplatni plan kao prilog ugovoru o kreditu.

18. VALUTA PLAĆANJA

Korisnik kredita vraća kredit u ugovorenoj valuti.

Kod kredita ugovorenih uz valutnu klauzulu, isplate iz kredita i obveze vraćanja kredita u kunama obračunavaju se primjenom ugovorenog tečaja na dan plaćanja.

19. OTKAZ KREDITA

Banka ima pravo učiniti dospjelim sva svoja potraživanja prema Korisniku kredita i prije proteka ugovorenog roka u sljedećim slučajevima ako:

- Dođe do raskida predugovora ili kupoprodajnog ugovora za stan koji se kupuje iz stambenog kredita Banke;
- Korisnik kredita prezentira Banci neispravnu i neistinitu dokumentaciju;
- Korisnik kredita u ugovornim rokovima ne ispuni bilo koju drugu obvezu preuzetu temeljem ugovora o kreditu, odnosno bilo kojeg drugog pravnog posla zaključenog s Bankom;
- Korisnik kredita o dospijeću ne ispuni bilo koju novčanu obvezu preuzetu temeljem ugovora o kreditu;
- Nenamjenskog korištenja kredita;
- Prije konačne otplate kredita zatvori tekući račun i/ili na tekućem računu prestane primati stalna primanja odnosno ne osigura dovoljan iznos sredstava za otplatu.

U navedenim slučajevima smatrat će se da je do dolaska Korisnika kredita u zakašnjenje došlo njegovom krivnjom.

20. 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 na sve što nije regulirano ovim Uvjetima primjenjivati Opći uvjeti.

Doneseni su 10.12.2015. godine, a primjenjuju se od 01.01.2016. godine.

Danom primjene ovih Uvjeta prestaju važiti Uvjeti za odobravanje stambenih kredita fizičkim osobama za kupnju stanova na temelju Programa društveno poticane stanogradnje Grada Koprivnice od dana 17.06.2015. godine.

Tablica iznosa kredita i anuiteta uz kamatnu stopu od 4,46% s informativnim prikazom
efektivne kamatne stope

Rok otplate	u EUR		
	120 mjeseci	180 mjeseca	240 mjeseci
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	1,00	1,00	1,00
Efektivna kamatna stopa (%)*	4,61-4,78	4,60-4,71	4,59-4,68
Iznos kredita	anuitet	anuitet	anuitet
10.000	103,45	76,30	63,05
30.000	310,34	228,89	189,15
50.000	517,23	381,48	315,25
60.000	620,67	457,77	378,30
80.000	827,57	610,36	504,39
100.000	1.034,46	792,95	630,49

*U izračun informativnog prikaza efektivne kamatne stope uzet uzorak kredita i trošak naknade.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova (u eurima)**

Glavnica kredita	50.000,00
Mjesečni anuitet	315,25
Kamata za razdoblje otplate kredita	25.659,07
Interkalarna kamata	189,40
Naknada za obradu kredita	265,00
Ukupan iznos za plaćanje	76.113,47

** izračunato po redovnoj kamatnoj stopi 4,46% (EKS 4,62%), na rok otplate 20 godina, naknada za obradu u iznosu 2.000,00 kn (265,00 EUR), uz pretpostavku isplate kredita 1. u mjesecu i obračuna interkalarne kamate zadnjeg dana u mjesecu koji ima 31 dan.

Iznos otplate glavnice i kamate na iznos ugovorenog kredita, iznos naknada, rok otplate, broj i visinu otplatnih anuiteta, Banka iskazuje u „Otplatnom planu“. Prilikom sklapanja ugovora o kreditu Banka će klijentu uručiti otplatni plan s jasno iskazanom efektivnom kamatnom stopom i ukupnim iznosom za plaćanje.

Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo