

STAMBENI KREDIT

Opće informacije o stambenom kreditu za državljane EU i hrvatske državljane zaposlene u EU

 **UVJETI PROIZVODA**

Maksimalni iznos kredita, maksimalni rok otplate kao i visina kamatne stope utvrđuju se u skladu s procjenom Banke, te ovise o kreditnom riziku i poslovnom odnosu Korisnika kredita s Bankom.

Rok otplate **od 3 do 20 godina**

Iznos kredita **od 10.000 do 500.000 EUR**

Fiksna kamatna stopa – nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita

Vrsta i visina kamatne stope (godišnja)

uz status klijenta*
3,10% (EKS¹ 3,24%)

bez statusa klijenta
3,95% (EKS¹ 4,07%)

EKS - Efektivne kamatne stope izračunate su na dan 1.3.2025.

¹ EKS izračunata je na iznos kredita od 100.000 EUR, rok otplate 240 mjeseci i navedene kamatne stope te uz trošak premije police osiguranja imovine i trošak naknade za vođenje tekućeg računa prema iznosima navedenim u reprezentativnim izračunima.

Točan izračun EKS-a nalazi se u ESIS obrascu (Europski standardizirani informativni obrazac) koji će se klijentima uručiti prije potpisivanja ugovora.

*Visina kamatne stope ovisi o poslovnom odnosu Korisnika kredita s Bankom i procjeni kreditnog rizika Korisnika kredita za Banku. Uz status klijenta kamatna stopa je za 0,85 postotna poena niža u odnosu na kamatnu stopu bez statusa klijenta Erste banke. Status klijenta podrazumijeva otvoren kunski ili devizni tekući račun u Erste banci preko kojeg se isplaćuju redovna primanja klijenta (plaća, mirovina, inozemna mirovina) ili naknade ostvarene na temelju određenog prava klijenta (npr. porodiljne naknade, naknade za mlijeko i slične redovne mjesečne naknade). Status klijenta može se ostvariti naknadno, najkasnije u roku 3 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kreditu.

 **NAMJENA KREDITA****Namjenski:**

- kupnja stambenog prostora (stana, kuće, apartmana)
- izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija te dovršenje i održavanje stambenog prostora
- kupnja građevinskog zemljišta i komunalno uređenje
- kupnja/izgradnja garaže, spremišta ili parkirnog mjesta, uz kupnju stambenog prostora
- adaptacija stambenog prostora
- uređenje okućnice

 **NAČIN KORIŠTENJA KREDITA**

Kod kredita s namjenom kupnje, kredit se koristi jednokratno, bezgotovinskim prijenosom na račun prodavatelja.

Kod kredita za izgradnju i adaptaciju nekretnine sredstva se mogu koristiti jednokratno ili u tranšama, 100% na račun prodavatelja/dobavljača/izvođača radova.

Opće informacije u primjeni su od 1.3.2025. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

POTREBNI INSTRUMENTI OSIGURANJA

Banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u Republici Hrvatskoj.

- izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica, potvrđene kod javnog bilježnika
- upis založnog prava na nekretnini uz vinkulaciju police osiguranje nekretnine u korist Banke. Maksimalni iznos kredita može biti do 60% procijenjene vrijednosti nekretnine – stana ili kuće koji se daju u zalog.

Erste banka zadržava pravo po vlastitoj procjeni zatražiti dodatne instrumente osiguranja.

Korisnik kredita mora osigurati dio vlastitih financijskih sredstava za učešće u kupoprodajnoj cijeni.

Vlastito učešće iznosi minimalno 40% od iznosa kupoprodajne cijene/procijenjene vrijednosti stana ili kuće.

TROŠKOVI KREDITA

Procjena vrijednosti nekretnine:	Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine koja je do 30.4.2025. na teret Banke. Procjenu obavljaju neovisni ovlašteni procjenitelji Erste nekretnina d.o.o. Za stanove i građevinsko zemljište prihvaćaju se procjene izrađene kod ZANE, PBZ card, Raiffeisen consulting, HPB nekretnine i OTP nekretnine, ukoliko procjena sadrži status da je nekretnina legalna. Procjena u trenutku odobrenja kredita ne smije biti starija od 180 dana.
Troškovi osiguranja:	Polica osiguranja imovine – za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini, potrebna je polica osiguranja imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.
Ostali troškovi:	Banka vrši povrat troškova za potvrdu/solemnizaciju ugovora o kreditu i druge javnobilježničke troškove vezane uz kredit, za sve zahtjeve predane do 30.4.2025. (osim troškova upisa prava vlasništva na nekretnini).

DODATNE USLUGE KOJE JE KLIJENT DUŽAN UGOVORITI

- Polica osiguranja imovine za nekretninu koja je predmet zaloga
- Ugovor o tekućem računu za slučaj ostvarivanja statusa klijenta

OTPLATA KREDITA

Otplata kredita može biti ugovorena u mjesečnim anuitetima, obrocima i ratama. Točan broj i iznos mjesečnih anuiteta, obroka ili rata ovisi o ugovorenim elementima ugovora o kreditu kao što su kamatna stopa i rok otplate.

Prilikom podnošenja kreditnog zahtjeva klijent može ugovoriti i mogućnost prijevremene otplate (djelomično ili u cijelosti) dodatnim uplatama, bez naplate naknade za prijevremenu otplatu kredita te bez dodatnih troškova (primjerice troška javnog bilježnika). Nakon ugovaranja ove pogodnosti, dodatnim uplatama u iznosu većem od 2 obroka glavnica se automatski smanjuje, bez potrebe dolaska u Erste banku, a informaciju o novom iznosu glavnice i obroka dobivate e-mailom ili poštom.

PRIJEVREMENA OTPLATA KREDITA

Klijent u svakom trenutku može podnijeti pisani zahtjev za prijevremenu otplatu kredita, djelomično ili u cijelosti, bez naplate naknade za prijevremenu otplatu kredita.

POSLJEDICE NEPOŠTIVANJA I NEIZVRŠENJA OBEVEZA IZ UGOVORA O KREDITU

U slučaju kašnjenja s plaćanjem dospjelih obveza i/ili izvršenja bilo kojih obveza u vezi ugovora o kreditu, Erste banka ima pravo:

- koristiti sve instrumente osiguranja u svrhu podmirenja cjelokupnog dugovanja i ispunjenja dospjelih obveza klijenta
- otkazati ugovor o kreditu čime tražbina Erste banke dospijeva u cijelosti i prije redovnog dospijeća
- zahtijevati prisilnim putem naplatu glavnice kredita zajedno s dospjelim kamatama, zateznim kamatama, troškovima i drugim tražbinama sukladno ugovoru i pozitivnim propisima.

Klijent će snositi sve troškove nastale zbog opisanog neispunjenja svojih obveza u za to predviđenom roku kao što su troškovi odvjetnika, javnobilježnički, upravni, sudski i troškovi drugih tijela u vezi postupka prisilne naplate (ovrhe).



PRAVO NA ODUSTANAK OD UGOVORA O KREDITU

Korisnik kredita može odustati od ugovora o kreditu, bez navođenja razloga samo ako u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora o tome u pisanom obliku obavijesti Erste banku.

Ako korisnik kredita ostvari svoje pravo na odustanak od ugovora o kreditu, a Erste Banka mu je već isplatila sredstva, korisnik kredita je u obvezi, u roku od 30 dana od dana obavještanja banke o odustanku od ugovora o kreditu, vratiti banci sva isplaćena sredstva, uvećana za ugovornu kamatu koja teče na iznos isplaćenih sredstava od dana isplate sredstava korisniku kredita pa do dana povrata.



REPREZENTATIVNI IZRAČUN ZA STAMBENI KREDIT

Iznos kredita u eurima	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ¹	Iznos mjesečnog anuiteta u eurima	Ukupan iznos koji klijent plaća u eurima
100.000	20 godina (240 anuiteta)	Fiksna	3,10%	3,24%	559,62	135.387,76

¹Efektivna kamatna stopa (EKS), iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete na dan 1.3.2025. U EKS su uključeni trošak naknade za vođenje tekućeg računa u iznosu od 2 eura mjesečno te trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 30 eura godišnje.

POSTUPAK ODOBRAVANJA STAMBENOG KREDITA

1. Zahtjev za kredit i prikupljanje dokumentacije

U bilo kojoj poslovnici Erste banke ili putem on-line zahtjeva na web stranici, možete podnijeti zahtjev za kredit. Uz to, potrebno je dostaviti dokumentaciju za utvrđivanje kreditne sposobnosti te za dokazivanje namjene kredita.

2. Obrada zahtjeva za kredit i odobravanje kredita

Na temelju prikupljene dokumentacije Erste banka počinje s obradom kreditnog zahtjeva. Izračunava se vaša kreditna sposobnost, kao i kreditna sposobnost drugih sudionika ako će ih biti u kreditnom odnosu (jamac, sudužnik) te se definiraju potrebni instrumenti osiguranja.

Za kredite osigurane hipotekom, potrebna je procjena vrijednosti nekretnine na kojoj će se zasnovati založno pravo u korist Erste banke.

U Erste banci možete dogovoriti realizaciju procjene vrijednosti nekretnine. Uplatom naknade za procjenu vrijednosti nekretnine, koju izvodi Erste nekretnine d.o.o., procjena vrijednosti vaše nekretnine bit će izvršena na brz i pouzdan način. Nakon izvršene procjene nekretnine, Erste banka procjenjuje vaš zahtjev za kredit i donosi odluku o odobrenju kredita.

3. Sklapanje ugovora o kreditu i instrumenti osiguranja

Na dogovoreni dan, u Erste banci ćete preuzeti, od strane Erste banke potpisani ugovor o kreditu i drugu dokumentaciju koju trebaju potpisati svi sudionici u kreditu: korisnik kredita, založni dužnik (vlasnik nekretnine) te eventualni sudužnik, jamac. Dokumentacija se potpisuje i potvrđuje/solemnizira kod javnog bilježnika. Solemnizacija je postupak potvrde ugovora kod javnog bilježnika koji provjerava odgovora li ugovor propisanoj formi te objašnjava sudionicima u kreditu smisao i posljedice tog pravnog posla. Troškovi solemnizacije ovise o visini kredita i snosi ih korisnik kredita.

Solemnizirani ugovor o kreditu, zajedno s prijedlogom za uknjižbu založnog prava u korist Erste banke predaje se nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog općinskog suda (gruntovnica) radi upisa založnog prava na nekretnini preko javnog bilježnika ili odvjetnika. Nakon što je upisano založno pravo (hipoteka) pri nadležnom općinskom sudu (u gruntovnici)/ kod javnog bilježnika/odvjetnika/u sustavu e-Građani podižete novi zemljišnoknjižni (ZK) izvadak s uknjiženim založnim pravom (hipotekom) Erste banke i rješenje o upisanom teretu (pojedini sudovi rješenja o upisanom teretu šalju poštom na adresu stranaka). Novi ZK izvadak s uknjiženim pravom zaloga (hipotekom) u korist banke predajete Erste banci, kao i presliku primjerka rješenja o upisanom teretu, dok original ostaje vama.

Za nekretninu na koju se upisuje založno pravo Erste banke potrebno je ugovoriti policu osiguranja imovine, a za korisnike kredita potrebna je i polica osiguranja otplate kredita ili polica životnog osiguranja ili polica osiguranja od nezgode. Police moraju biti založene odnosno vinkulirane u korist Erste banke. Erste banka prihvaća i postojeće police ako udovoljavaju uvjetima.

4. Isplata kredita

Po dostavi dokumentacije te zajedničke provjere jesu li ispunjeni svi ostali uvjeti za isplatu kredita (instrumenti osiguranja i sl.), Erste banka će izvršiti isplatu kredita.

5. Upis vlasništva kod stambenih kredita s namjenom kupnje

Po isplati ukupne kupoprodajne cijene, ako tabularna izjava za prijenos prava vlasništva nije već sadržana u ugovoru o kupoprodaji, kupac od prodavatelja mora preuzeti tabularnu izjavu kao zasebnu ispravu na kojoj je ovjeren potpis prodavatelja od strane javnog bilježnika.

Prijedlog za uknjižbu prava vlasništva kupac predaje zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda koji je nadležan za područje gdje se nalazi nekretnina.

Nakon preseljenja u svoju novu nekretninu i promjene adrese, u Erste banku dostavite dokaz o novom prebivalištu.

SAVJETODAVNE USLUGE

Banka ne pruža savjetodavne usluge iz članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju. Klijent ima mogućnost dobiti savjet unutar savjetovališta za zaštitu klijenta.