



#vjerujusebe

ERSTE 
Bank

Opće informacije o stambenom kreditu uz subvenciju u suradnji s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN)

Pogodnosti

- kamatna stopa već od 2,85%
- fiksna kamatna stopa prvih 10 godina
- bez troška procjene vrijednosti nekretnine (trošak procjene snosi banka)
- mogućnost ugovaranja fiksne kamatne stope na razdoblje od 15 do 20 godina
- državna subvencija minimalno 5 godina u minimalnom iznosu od 30% anuiteta ili rate
- kredit za izgradnju obiteljske kuće (bez zamjenske nekretnine)



Dodatne pogodnosti

- bez naknade za obradu kredita
- bez naplate interkalarne kamate prilikom kupnje nekretnine
- bez garantnog pologa, uz omjer kredita i nekretnine 1:1*
- bez police osiguranja života
- bez obveznog statusa klijenta
- atraktivan popust na premiju police osiguranja imovine kod partnera Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.
- otplata anuitetima ili ratama



Osnovni uvjeti kredita

Kredit u eurima

od 10.000,00 do 500.000,00 EUR

Iznos kredita ovisno o valuti

Maksimalno se subvencionira iznos do 100.000,00 EUR, tj. do najviše 1.500,00 EUR po metru kvadratnom. Iznos kredita može biti veći od navedenih vrijednosti, ali se razlika ne subvencionira.

Rok otplate

od 15 do 30 godina

Kamatna stopa

Kombinirana kamatna stopa:

fiksna prvih 10 godina **2,85%** promjenjiva ostatak otplate **3,742%** (0,50 p.b. + 6M Euribor)

ili

Fiksna kamatna stopa:

- za kredite do 180 mjeseci **3,10%**

- za kredite od 181 do 240 mjeseci **3,50%**

Objašnjenje vrsta kamatnih stopa

Kombinacija kamatnih stopa - fiksne kamatne stope za određeno razdoblje i promjenjive kamatne stope (promjenjiva tijekom otplate kredita) za preostalo razdoblje otplate kredita.

Fiksna kamatna stopa - fiksna za cijelo vrijeme otplate kredita.



Uvjeti usklađeni sa zakonom o subvencioniranju stambenih kredita

Zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita mogu podnijeti građani:

- s prebivalištem na području Republike Hrvatske
- hrvatski državljani koji su mlađi od 45 godina u trenutku podnošenja Zahtjeva za kredit
- koji nemaju (kao niti njihovi bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner) u vlasništvu stan ili kuću koji udovoljavaju osnovnim higijensko tehničkim uvjetima za život
- koji u vlasništvu imaju samo jedan stan ili kuću koju prodaju radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.
- koji od 2017. nisu koristili APN subvencionirani kredit

Subvencioniranje kredita odobravat će se **do najviše 1.500,00 EUR po metru kvadratnom** odnosno **do najvišeg iznosa kredita od 100.000,00 EUR** na dan isplate kredita i čiji rok otplate ne smije biti kraći od 15 godina.

Cijena od 1.500,00 EUR po metru kvadratnom, odnosno ukupni iznos kredita od 100.000,00 EUR mogu biti i veći, ali se u tom slučaju razlika ne subvencionira.

Visina i trajanje subvencije:

- subvencija mjesečnog anuiteta ili rate iznosi od 30% do 51%.
- ovisi o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje odnosno gradi u skladu s Odlukom o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN br. 132/17.). Definirano je 8 skupina u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti
- subvencija traje minimalno prvih 5 godina otplate kredita
- u slučaju da u kućanstvu podnositelja zahtjeva u trenutku predaje zahtjeva za subvencijom živi dijete koje nema navršenih 18 godina, dodatno će se subvencionirati kredit još godinu dana za svako malodobno dijete
- ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog kućanstva osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50 % upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se produljuje rok subvencije za dvije godine
- ako se podnositelju zahtjeva ili članu njegova obiteljskog kućanstva kojemu je odobren kredit naknadno tijekom trajanja prvih pet godina subvencije utvrdi invaliditet najmanje 50% te je osoba upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se produljuje rok subvencije za dvije godine
- za svako rođeno ili posvojeno dijete korisnika kredita tijekom prvih pet godina subvencije dodatno se produljuje rok subvencije za dvije godine



Način korištenja kredita

Namjenski:

- kupnja stambenog prostora (kuća/stan za stanovanje) uz mogućnost kupnje garaže/parkirnog mjesta upisanih na zemljišnoknjižni izvadak pod istom etažom kao i stambeni prostor
- izgradnja kuće

Napomena: subvencije se odnose na završene i uknjižene nekretnine s uporabnom dozvolom ako se radi o kupnji stana odnosno kuće ili s građevinskom dozvolom ako se radi o izgradnji, dogradnji, dovršenju ili rekonstrukciji stambenog prostora



Otplata kredita

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



Potrebni instrumenti osiguranja

Upis založnog prava na nekretnini uz vinkulaciju police osiguranje nekretnine u korist Erste banke; maksimalni iznos kredita može biti do 100% procijenjene vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog. Banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u Republici Hrvatskoj.

Upis založnog prava na zemljištu na kojem se kuća gradi za kredite za izgradnju obiteljske kuće.

Izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica, potvrđene kod javnog bilježnika.

Banka zadržava pravo po vlastitoj procjeni zatražiti dodatne instrumente osiguranja.



Troškovi kredita

Procjene vrijednosti nekretnine

Potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine. Trošak procjene snosi banka. Vrijednost nekretnine utvrđuje se procjenom ovlaštenog procjenitelja.

Troškovi osiguranja

Potrebna je polica osiguranja imovine – stana/kuće – pod hipotekom banke. Premiju osiguranja podmiruje klijent prema cjeniku osiguravajućeg društva.

Ostali troškovi

Troškovi vezani za potvrdu/solemnizaciju ugovora o kreditu i drugi javnobilježnički troškovi te troškovi upisa hipoteke i vlasništva.



Reprezentativni izračun za stambeni kredit

Valuta	Vrsta kamatne stope	Iznos kredita	Rok otplate	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ³	Iznos mjesečnog anuiteta	Iznos mjesečne subvencije (APN)	Ukupan iznos koji plaća klijent
EUR	fiksna kamatna stopa	100.000,00 EUR	15 godina (180 anuiteta)	3,10%	3,20%	695,40 EUR	208,62 EUR	113.105,02 EUR
EUR	kombinacija fiksne i promjenjive	100.000,00 EUR	30 godina (360 anuiteta)	2,85% fiksna prvih 10 godina 6M Euribor ¹ + 0,50 p.b. ² = 3,742%	3,30%	413,56 EUR 447,84 EUR	124,07 EUR	150.563,31 EUR

¹ visina 6 mjesečnog (6M) Euribora na dan 1.3.2023. iznosi 3,242%. Visina 6M Euribor utvrđuje se u skladu sa Ugovorom o kreditu šestomjesečno i to na način da se uzima zadnje objavljena vrijednost prije početka svakog kamatnog razdoblja.

² p.b. - postotni bod

³ Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su na dan 1.3.2023. uz navedene uvjete te uz premiju police osiguranja nekretnine od 30,00 eura. Visina subvencije u ovom izračunu iznosi 30% (skupina VIII) i ne uključuje dodatne subvencije koje korisnik kredita može ostvariti.

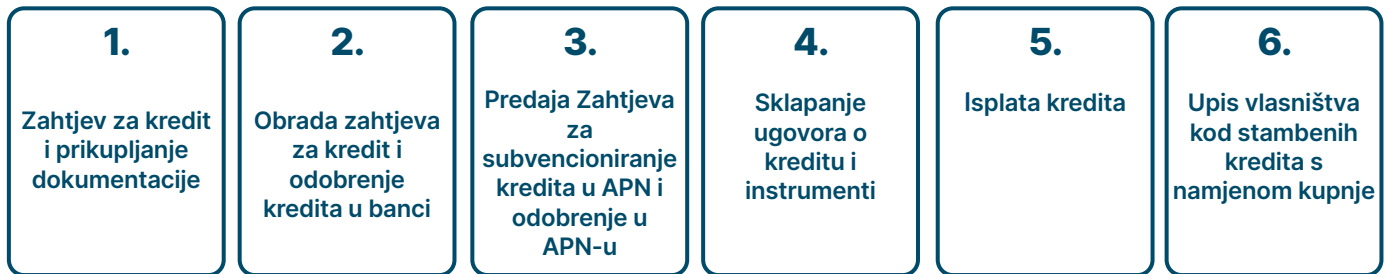


Dodatne usluge koje je klijent dužan ugovoriti

Polica osiguranja imovine.



Postupak odobravanja stambenog kredita



1. Zahtjev za kredit i prikupljanje dokumentacije

Zahtjev za kredit možete podnijeti u bilo kojoj poslovnici Erste banke ili *on-line* na web stranici banke.

Uz to, potrebna je sljedeća dokumentacija:

- preslika osobne iskaznice podnositelja zahtjeva i bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera
- za osobe s invaliditetom - potvrda Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
- za malodobno dijete – preslika rodnog lista, osobna iskaznica ili potvrda o prebivalištu
- javnobilježnički ovjerena izjava da podnositelj zahtjeva u vlasništvu nema stan ili kuću ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja (obrazac izjave možete zatražiti u banci)
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema drugi stan ili kuću u vlasništvu ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće
- predugovor (nije potrebna ovjera kod javnog bilježnika) ili ugovor o kupoprodaji stana ili kuće (potrebna ovjera kod javnog bilježnika) za čiju kupnju se traži odobravanje kredita. U predugovoru/ugovoru o kupoprodaji poželjno je da bude navedena adresa nekretnine koja se kupuje te neto korisna površina stana ili kuće zbog lakšeg izračuna subvencije)
- preslika zemljišnoknjižnog izvotka
- presliku akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuća koju namjerava kupiti
- napomena: ako je na zemljišnoknjižnom izvotku navedeno da je priložena uporabna dozvola, onda Uporabnu dozvolu nije potrebno zasebno dostavljati
- za gradnju kuće: preslika akta za građenje i preslika troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekta, iz kojeg je vidljiva visina troškova izgradnje

Savjetujemo da s prodavateljem dogovorite dovoljno dug rok za isplatu kupoprodajne cijene u cijelosti.

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 (npr. sudužnik), te se definiraju potrebni instrumenti osiguranja.

Potrebna je procjena vrijednosti nekretnine na kojoj će se zasnovati založno pravo Erste banke. U banci možete dogovoriti realizaciju procjene vrijednosti nekretnine koju izvodi ovlaštena procjenitelj Erste nekretnine d.o.o., a ako već imate procjenu vrijednosti nekretnine nekog drugog ovlaštenog procjenitelja ili želite da procjenu vrijednosti nekretnine izvrši neki drugi procjenitelj – i ona se može prihvatiti.

Nakon izvršene procjene nekretnine, banka procjenjuje vaš zahtjev za kredit i donosi odluku o odobrenju kredita.

3. Predaja zahtjeva za subvencioniranje kredita u APN i odobrenje u APN-u

Nakon odobrenja kredita, pozvat ćemo vas na potpisivanje zahtjeva za subvencioniranje kredita koji se zajedno s prikupljenom dokumentacijom i odobrenjem Erste banke šalje na odobrenje u APN. Zahtjevi se obrađuju po redoslijedu zaprimanja. Početak zaprimanja Zahtjeva u APN očekuje se 20.3.2023.

4. Sklapanje ugovora o kreditu i instrumenti osiguranja

Nakon odluke APN-a o odobrenju zahtjeva, na dogovoreni dan, u Erste banci ćete preuzeti, od strane Erste banke i APN-a 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 odgovara 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.

Prije sklapanja ugovora o kreditu, sklapa se ugovor o kupoprodaji nekretnine.

Solemnizirani ugovor o kreditu, zajedno s prijedlogom za uknjižbu založnog prava, u korist Erste banke dostavljate nadležnom Općinskom sudu, Zemljišno-knjižnom odjelu (gruntovnici) radi uknjižbe založnog prava na nekretnini. Izvadak iz zemljišnih knjiga, u kojem je upisano založno pravo u korist banke, te rješenje suda kojima se dozvoljava upis hipoteke u korist Erste banke, potrebno je prije isplate kredita dostaviti banci. Vrijeme potrebno za zasnivanje založnog prava na nekretnini ovisi o pojedinom nadležnom Općinskom sudu, zemljišnoknjižnom odjelu (gruntovnici).

Za nekretninu na koju se upisuje založno pravo banke potrebno je ugovoriti policu osiguranja imovine.

5. Isplata kredita

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

6. 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 koju je potrebno promijeniti u roku od 30 dana od potpisa ugovora, u banku i u APN dostavite dokaz o novom prebivalištu.



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. U slučaju prijevremene otplate kredita prije isteka perioda od dvije godine nakon perioda subvencije APN-u se vraća puni iznos do tada uplaćene subvencije.



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.



Posljedice nepoštivanja i neizvršenja obveza iz ugovora o kreditu

U slučaju kašnjenja s plaćanjem dospjelih obveza i/ili izvršenja bilo kojih obveza u vezi ugovora o kreditu,

banka ima pravo:

- koristiti sve instrumente osiguranja u svrhu podmirenja cjelokupnog dugovanja i ispunjenja dospjelih obveza klijenta
- otkazati ugovor o kreditu čime tražbina banke dostiže u cijelosti i prije redovnog dospeljeća
- zahtijevati prisilnim putem naplatu glavnice kredita zajedno s dospjelim kamatama, zateznim kamatama, troškovima i drugim tražbinama u skladu s ugovorom 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).

U slučaju otkazivanja ugovora o kreditu klijent je u obvezi vratiti primljene iznose subvencije.



Rizik promjenjive kamatne stope

Promjenjiva kamatna stopa sastoji se od fiksnog i promjenjivog dijela pri čemu fiksni dio podrazumijeva ugovoreni broj postotnih bodova koji se ne mijenja za cijelo vrijeme otplate kredita dok promjenjivi dio predstavlja tržišni parametar odnosno referentnu kamatnu stopu – 6M Euribor. Ugovaranje promjenjive kamatne stope izlaže klijenta riziku promjene kamatne stope, što može utjecati na izmjenu novčanih tijekova po određenom kreditu (njihovo povećanje ili smanjenje).

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 klijenta i sposobnost otplate kredita, ali i obrnuto (njegovim smanjenjem smanjit će se iznos anuiteta). Vjerojatnost promjene kamatne stope je veća što je duže ugovoreno razdoblje.

Dodatne uštede uz stambene kredite Erste banke

Opremite svoj dom onako kako ste oduvijek sanjali uz pogodnosti koje smo vam pripremili zajedno s partnerima. Više informacija o pogodnostima potražite na našoj internetskoj stranici erstebank.hr



Za sve dodatne informacije možete ugovoriti sastanak u vama najbližoj poslovnici Erste banke ili kod mobilnih bankara na sljedećim kontaktima:

Na sastanak ponijeti vežeću osobnu iskaznicu.