

EKO STAMBENI KREDIT

Opće informacije o EKO stambenom kreditu



Uvjeti proizvoda

Maksimalni iznos kredita, maksimalni rok otplate kao i visina kamatne stope utvrđuju se u skladu s procjenom kreditnog rizika korisnika kredita za Banku te ovisi o poslovnom odnosu Korisnika kredita s Bankom.

Stambeni EKO krediti bez hipoteke - rokovi otplate od 3 do 8, odnosno do 10 godina	
Iznos kredita	od 2.000 do 40.000 eura
Vrsta i visina kamatne stope (godišnje)	Fiksna kamatna stopa – nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita
	3,85% - 4,05% (EKS ¹ 3,92% - 4,13%)

Stambeni EKO krediti osigurani hipotekom - rokovi otplate od 3 do 35 godina – mogućnost počeka do 12 mjeseci kod namjene izgradnje, odnosno 6 mjeseci kada je namjena adaptacija		
Iznos kredita	od 10.000 do 500.000 EUR	
Vrsta i visina kamatne stope (godišnje)	Fiksna kamatna stopa – nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita	
	od 3 do 10 godina	od 10 do 35 godina
	3,85% - 4,05% (EKS ² 4,67% - 4,87%)	4,00% - 4,20% (EKS ³ 4,65% - 4,85%)

EKS - Efektivne kamatne stope izračunate su na dan 1.11.2024.

¹EKS - izračunata je na iznos kredita 40.000 EUR, rok otplate 10 godina i navedene kamatne stope.

²EKS izračunata je na iznos kredita 40.000 EUR, rok otplate 10 godina, navedene kamatne stope te uz troškove: premije police osiguranja imovine i police osiguranja od nezgode prema iznosima navedenim u reprezentativnim izračunima.

³EKS - izračunata je na iznos kredita 100.000 EUR rok otplate 35 godina i navedene kamatne stope te uz troškove: procjene nekretnine, premije police osiguranja imovine i police osiguranja od nezgode 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.

Namjena EKO kredita

- kupnja stambenog prostora energetskeg razreda A i A+ (kuća/stan za stanovanje i/ili odmor)
- izgradnja, dogradnja te rekonstrukcija nekretnina energetskeg razreda A i A+
- kupnja i ugradnja opreme za korištenje obnovljivih izvora energije (fotonaponske i solarne elektrane)
- izvedba ili zamjena toplinske izolacije (fasada, zidovi, podovi), krovišta i/ili prozora i vrata
- kupnja/izgradnja garaže ili spremišta uz kupnju/izgradnju stambenog prostora energetskeg razreda A i A+
- financiranje učešća u kupoprodajnoj cijeni stambenim kreditom bez hipoteke ili refinanciranje predujma
- refinanciranje postojećeg stambenog kredita za nekretnine energetskeg razreda A i A+ u Erste banci ili drugim bankama

Način korištenja kredita

Sredstva odobrenog stambenog kredita mogu se koristiti jednokratno bezgotovinskim prijenosom na račun prodavatelja kada je riječ o kupnji ili plaćanju predujma/pologa/kapare, odnosno u tranšama za izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju stambenog prostora te uređenje građevinske čestice. Kod kredita do 50.000 EUR - sredstva koja se koriste za izgradnju/dogradnju/rekonstrukciju/dovršenje/održavanje potrebno je pravdati minimalno 30% računima ili predračunima. Kod kredita preko 50.000 EUR sredstva koja se koriste za izgradnju/dogradnju/ rekonstrukciju/dovršenje ili održavanje nekretnine potrebno je pravdati minimalno 70% računima ili predračunima.

Potrebni instrumenti osiguranja

Erste banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u Republici Hrvatskoj.

Za kredite bez hipoteke	Izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica, potvrđene kod javnog bilježnika.
Za kredite osigurane hipotekom	<ul style="list-style-type: none"> Izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica, potvrđene kod javnog bilježnika. Upis založnog prava na nekretnini uz vinkulaciju police osiguranja nekretnine u korist Erste banke. Maksimalni iznos kredita može biti do 100% procijenjene vrijednosti nekretnine Polica osiguranja života (s osiguranom svotom od najmanje 10% iznosa kredita kod mješovitog osiguranja ili s osiguranom svotom od najmanje 50% kod riziko osiguranja života) ili polica osiguranja od nezgode (za pokriće 100% iznosa kredita).

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

Ako je potrebno vlastito učešće u kupoprodajnoj cijeni/kreditu, može se financirati stambenim kreditom bez hipoteke.

Erste banka zadnja isplaćuje sredstva te isplatom kredita zatvara kupoprodajnu cijenu, što mora biti definirano kupoprodajnim ugovorom.

Troškovi kredita

Naknada za obradu kreditnog zahtjeva:	Bez naknade za obradu kredita.
Procjena vrijednosti nekretnine:	Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine koja je do 31.1.2025. 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, ako procjena sadrži status da je nekretnina legalna. Procjena u trenutku odobrenja kredita ne smije biti starija od 180 dana.
Troškovi osiguranja:	Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini, potrebna je polica osiguranja imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva. Polica osiguranja života ili polica osiguranja od nezgode, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.
Ostali troškovi:	Povrat troškova za potvrdu/solemnizaciju ugovora o kreditu i druge javnobilježničke troškove vezane uz kredit, vrši Banka za sve zahtjeve predane do 31.1.2025. (osim troškova upisa prava vlasništva na nekretnini).

Dodatne usluge koje je klijent dužan ugovoriti

- Polica osiguranja života ili polica osiguranja od nezgode
- Polica osiguranja imovine za nekretninu koja je predmet zaloga

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.

Opće informacije u primjeni su od 18.10.2024. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

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 obveza 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

Kredit bez hipoteke:

Iznos kredita u EUR	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ¹	Iznos mjesečnog anuiteta u EUR	Ukupan iznos koji klijent plaća u EUR
40.000	10 godina (120 anuiteta)	Fiksna	3,85%	3,92%	402,14	48.256,00

¹Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su na dan 1.11.2024. uz navedene uvjete

Kredit osiguran hipotekom:

Iznos kredita u EUR	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ¹	Iznos mjesečnog anuiteta u EUR	Ukupan iznos koji klijent plaća u EUR
40.000	10 godina (120 anuiteta)	Fiksna	3,85%	4,67%	402,14	49.956,00
100.000	35 godina (420 anuiteta)	Fiksna	4,00%	4,65%	442,77	200.018,62

¹Efektivna kamatna stopa (EKS), iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete na dan 1.11.2024. U EKS su uključeni: trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 30 eura godišnje te trošak premije police osiguranja od nezgode (120 eura godišnje kod kredita na iznos od 40.000 EUR odnosno 360 eura kod kredita od 100.000 EUR). Trošak procjene je na teret Banke do 31.1.2025.

☰ Postupak odobravanja stambenog kredita

1. Zahtjev za kredit i prikupljanje dokumentacije

U bilo kojoj poslovnicu 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 koju izvodi Erste nekretnine d.o.o. i koja je do 31.1.2025. na teret Banke.

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 do 31.1.2025. su na teret Banke.

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 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.