

GOTOVINSKI KREDIT UZ HIPOTEKU

Opće informacije o gotovinskom kreditu uz hipoteku



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.

Iznos kredita

od 10.000 do 150.000 EUR

Rok otplate

od 3 do 15 godina

Vrsta i visina
godišnje
kamatne stope**Fiksna kamatna stopa** – nepromjenjiva
tijekom cijelog roka otplate kreditauz statusa klijenta*:
4,25% (EKS¹ 4,53%)bez statusa klijenta*:
4,55% (EKS¹ 4,78%)**Kombinacija kamatnih stopa**fiksna kamatna stopa prvih 5 godina te
promjenjiva kamatna stopa za
preostalo razdoblje otplate vezana uz
6M Euriboruz statusa klijenta*:
**fiksna prvih 5 god.
3,15%, nakon toga
promjenjiva 3,585%
(EKS¹ 3,52%)**bez statusa klijenta*:
**fiksna prvih 5 god.
3,45%, nakon toga
promjenjiva 3,785%
(EKS¹ 3,74%)**

¹EKS - Efektivna kamatna stopa izračunata je na dan 1.8.2025., na iznos kredita 70.000,00 EUR, rok otplate 15 godina i navedene kamatne stope te uz troškove: vođenja tekućeg računa u iznosu od 2 eura mjesečno za status klijenta, procjene nekretnine i premije police osiguranja imovine prema iznosima navedenim u reprezentativnom izračunu.

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

*Visina kamatne stope ovisi o poslovnom odnosu Korisnika kredita s Bankom. Uz status klijenta fiksna kamatna stopa kao i fiksni dio kombinirane kamatne stope je za 0,3 postotna poena niža u odnosu na kamatnu stopu bez statusa klijenta Erste banke, dok je promjenjivi dio kombinirane kamatne stope niži za 0,2 postotna poena. Status klijenta podrazumijeva otvoren 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. porodične 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.



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 referentu 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 (njenim smanjenjem smanjit će se iznos anuiteta). Vjerojatnost promjene kamatne stope je veća što je duže ugovoreno razdoblje.



NAČIN KORIŠTENJA KREDITA

- gotovinskom isplatom na blagajni Erste banke
- prijenosom na tekući ili štedni račun Korisnika kredita otvoren u Erste Banci, na druge račune u Erste banci ili izvan Erste banke

Opće informacije u primjeni su od 1.9.2025. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.



POTREBNI INSTRUMENTI OSIGURANJA

Korisnik kredita je obavezan dostaviti Erste banci sljedeće instrumente osiguranja kredita:

- 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 60% vrijednosti nekretnine – stana ili kuće koja se daje u залог

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

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



TROŠKOVI KREDITA

Procjena vrijednosti nekretnine:

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.

Troškove procjene podmiruje klijent.

Troškovi osiguranja:

Polica osiguranja imovine na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.

Ostali troškovi:

Troškovi vezani za potvrdu/solemnizaciju ugovora o kreditu i drugi javnobilježnički troškovi.



DODATNE USLUGE KOJE JE KLIJENT DUŽAN UGOVORITI

- 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. 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 obveze 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 GOTOVINSKI KREDIT UZ HIPOTEKU

Iznos kredita u eurima	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ³	Iznos mjesečnog anuiteta u eurima	Ukupan iznos koji klijent plaća u eurima
100.000	15 godina (180 anuiteta)	Fiksna	4,25%	4,53%	526,60	96.164,99
		Kombinacija fiksne i promjenjive	3,15% fiksna prvih 5 godina zatim promjenjiva 3,585% (6M Euribor ¹ + 1,5 p.b. ² .)	3,52%	697,82 prvih 5 godina zatim 712,38	128.440,16

¹visina 6 mjesečnog (6M) Euribor-a na dan 1.8.2025. iznosi 2,085%. Visina 6M Euribor-a utvrđuje se u skladu s Ugovorom o kreditu šestomjesečno i to na način da se uzima zadnje objavljena vrijednost prije početka svakog kamatnog razdoblja.

²p.b.- postotni bod

³Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete na dan 1.8.2025. U EKS su uključeni trošak naknade za vođenje tekućeg računa u iznosu od 2 eura mjesečno, jednokratni trošak procjene nekretnine u iznosu od 200 eura, te trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 35 eura godišnje.

**POSTUPAK ODOBRAVANJA GOTOVINSKOG KREDITA UZ HIPOTEKU****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 (gruntnovnica) radi upisa založnog prava na nekretnini preko javnog bilježnika ili odvjetnika. Nakon što je upisano založno pravo (hipoteka) pri nadležnom općinskom sudu (u gruntnovnici)/ 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.

**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.