

STAMBENI KREDIT

Opće informacije o stambenom kreditu

UVJETI PROIZVODA

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

Stambeni kredit bez hipoteke

Iznos kredita	od 2.000 do 40.000 EUR
Rok otplate	od 3 do 10 godina
Vrsta kamatne stope	Fiksna kamatna stopa – nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita
Visina godišnje kamatne stope	<u>uz status klijenta*</u> : 3,50% (EKS¹ 3,67%) <u>bez statusa klijenta*</u> : 3,80% (EKS¹ 3,87%)

Stambeni kredit osiguran hipotekom

Iznos kredita	od 10.000 do 500.000 EUR do 100.000 EUR za namjenu adaptacije
Rok otplate	od 3 do 30 godina Mogućnost počeka do 12 mjeseci kod namjene izgradnje, odnosno 6 mjeseci kada je namjena adaptacija.

Vrsta i visina godišnje kamatne stope	Fiksna kamatna stopa – nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita	uz status klijenta*: 3,50% (EKS¹ 4,23%) 3,30% (EKS¹ 3,95%) uz osiguranje otplate kredita	bez statusa klijenta*: 3,80% (EKS¹ 4,50%) 3,60% (EKS¹ 4,21%) uz osiguranje otplate kredita
Vrsta i visina godišnje kamatne stope	Kombinacija kamatnih stopa fiksna kamatna stopa prvih 5 godina te promjenjiva kamatna stopa za preostalo razdoblje otplate vezana uz 6M Euribor	<u>uz status klijenta*</u> : fiksna prvih 5 god. 2,95%, nakon toga promjenjiva 3,485% (EKS² 4,01%) fiksna prvih 5 god. 2,75%, nakon toga promjenjiva 3,285% (EKS² 3,74%) uz osiguranje otplate kredita	<u>bez statusa klijenta*</u> : fiksna prvih 5 god. 3,25%, nakon toga promjenjiva 3,682% (EKS² 4,21%) fiksna prvih 5 god. 3,05%, nakon toga promjenjiva 3,485% (EKS² 3,93%) uz osiguranje otplate kredita

Kamatne stope za EKO modele kredita (energetski razred A+ ili A) niže su za 0,10 postotna poena u odnosu na navedene te ih nije moguće ugovarati kao kredit uz osiguranje otplate.

EKS – Efektivne kamatne stope izračunate su na dan 1.8.2025.

¹EKS – izračunata je na iznos kredita 40.000 EUR, rok otplate 10 godina i navedene kamatne stope te uz trošak vođenja tekućeg računa u iznosu od 2 eura mjesečno za status klijenta.

²EKS – izračunata je na iznos kredita 100.000 EUR, rok otplate 30 godina i navedene kamatne stope te uz troškove: vođenja tekućeg računa u iznosu od 2 eura mjesečno za status klijenta, procjene nekretnine, premije police osiguranja imovine i police osiguranja od nezgode ili police osiguranja otplate kredita prema iznosima navedenim u reprezentativnim izračunima.

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.

Prilozi: Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita

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

*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. 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.



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 stopa, 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.



NAMJENA KREDITA

- kupnja stambenog prostora (kuća/stan za stanovanje i/ili odmor)
- izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija te dovršenje i održavanje stambenog prostora
- unutarnje uređenje i opremanje stambenog prostora, kao i kupnja i ugradnja opreme u stambeni prostor, električne, vodovodne, plinske instalacije, vrata, prozori, sanitarije, građevinski elementi i materijali, boje i lakovi
- kupnja građevinskog zemljišta i komunalno uređenje
- uređenje okućnice
- kupnja/izgradnja garaže, spremišta ili parkirnog mjesta
- refinanciranje postojećeg stambenog/adaptacijskog kredita u Erste banci ili drugim bankama
- financiranje učešća u kupoprodajnoj cijeni stambenim kreditom bez hipoteke ili refinanciranje predujma.

Namjene za EKO modele kredita (energetski razred A+ ili A) odnose se na:

- kupnja stambenog prostora energetskog razreda A i A+ (kuća/stan za stanovanje i/ili odmor)
- izgradnja, dogradnja te rekonstrukcija nekretnina energetskog 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 energetskog razreda A i A+
- financiranje učešća u kupoprodajnoj cijeni stambenim kreditom bez hipoteke ili refinanciranje predujma
- refinanciranje postojećeg stambenog kredita za nekretnine energetskog razreda A i A+ u Erste banci ili drugim bankama



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. Kod kredita do 50.000 EUR potrebno je pravdati minimalno 30% računima, a kod kredita preko 50.000 EUR minimalno 50% računima.



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

- 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 90% vrijednosti nekretnine – stana koji se daje u zalog, odnosno do 80% vrijednosti nekretnine ako se u zalog stavlja kuća.
- Polica osiguranja otplate kredita ugovorena s Wiener osiguranjem Vienna Insurance Group d.d. ili 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.

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

Vlastito učešće iznosi minimalno 10% vrijednosti stana, odnosno 20% vrijednosti kuće. Erste banka zadnja isplaćuje sredstva te isplatom kredita zatvara kupoprodajnu cijenu, što mora biti definirano kupoprodajnim ugovorom. **Vlastito učešće može se financirati stambenim kreditom bez hipoteke.**

Kod utvrđivanja vrijednosti nekretnine na koju je potrebno staviti hipoteku, uzima se niža vrijednost između procijenjene vrijednosti i kupoprodajne cijene, ako su dostupne obje vrijednosti.

OSIGURANJE OTPLATE KREDITA

Osiguranjem otplate kredita kod osiguravajućeg društva Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d. Zagreb korisnici kredita ostvaruju pravo na podmirenje obveza po kreditu uslijed nesposobnosti vraćanja kredita koja može nastati zbog:

- slučaj smrti uslijed nezgode ili bolesti,
- bolovanje dulje od 45 dana,
- otkaza (poslovno uvjetovan, uz razdoblje čekanja 60 uzastopnih dana),
- trajne i potpune nesposobnosti za rad (100%).

Premija se obračunava na iznos odobrenog kredita, a plaća se godišnje (uz mogućnost ispodgodišnjeg plaćanja) i iznosi 0,308%.

TROŠKOVI KREDITA

Procjena vrijednosti nekretnine:	Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine na trošak klijenta. 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:	Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini polica osiguranja nekretnine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva. Polica osiguranja otplate kredita ili polica osiguranja života ili polica osiguranja od nezgode, 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 otplate kredita ili polica osiguranja života ili polica osiguranja od nezgode
- 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)

Prilozi: Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita

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

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 eurima	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa	Iznos mjesečnog anuiteta u eurima	Ukupan iznos koji klijent plaća u eurima
40.000	10 godina (120 anuiteta)	Fiksna	3,50%	3,67%	395,54	47.817,87

Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete, na dan 1.8.2025. U EKS je uključen trošak naknade za vođenje tekućeg računa u iznosu od 2 eura mjesečno.

Kredit osiguran hipotekom:

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	30 godina (360 anuiteta)	Fiksna	3,50%	4,23%	449,04	175.125,87
			<u>uz osiguranje otplate:</u> 3,30%	3,95%	437,96	169.501,84
		Kombincija fiksne i promjenjive	2,95% fiksna prvih 5 godina, zatim promjenjiva 3,485% (6M Euribor ¹ + 1,4 p.b. ²)	4,01%	418,91 prvih 5 godina zatim 443,97	171.093,47
			<u>uz osiguranje otplate:</u> 2,75% fiksna prvih 5 godina, zatim promjenjiva 3,285% (6M Euribor ¹ + 1,2 p.b. ² .)	3,74%	408,24 prvih 5 godina zatim 432,89	165.572,87

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, trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 35 eura godišnje te trošak premije police osiguranja od nezgode 360 eura godišnje ili premije police osiguranja otplate 308 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 (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.

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.