

STAMBENI KREDIT

Opće informacije o stambenom kreditu za izgradnju obiteljske kuće

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.

Iznos kredita	od 10.000 do 250.000 eura Maksimalni iznos kredita utvrđuje se u skladu s procjenom kreditnog rizika korisnika kredita za banku i može biti do 80% buduće procijenjene vrijednosti nekretnine koja se gradi. Ako su troškovi gradnje kuće procijenjeni na više od 80% buduće vrijednosti nekretnine koja se gradi ili na iznos koji je veći od iznosa traženog kredita, korisnik kredita sudjeluje vlastitim učešćem u troškovima izgradnje prije početka korištenja kredita.	
Rok otplate	od 3 do 30 godina od 3 do 35 godina – EKO model mogućnost početka do 12 mjeseci	
Vrsta i visina kamatne stope (godišnje)	Fiksna kamatna stopa – nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita	
	od 36 do 120 mjeseci	od 121 do 360 mjeseci od 121 do 420 mjeseci – EKO model
	3,95% - 4,15% (EKS ¹ 4,76% - 4,95%) 3,65% - 3,85% (EKS ¹ 4,40% - 4,60%) uz osiguranje otplate kredita	4,10% - 4,30% (EKS ² 4,77% - 4,97%) 3,80% - 4,00% (EKS ² 4,38% - 4,59%) uz osiguranje otplate kredita

Kamatne stope izražene su na godišnjem nivou. 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 1.11.2024.

¹EKS - izračunata je na iznos kredita od 50.000 EUR, rok otplate 120 mjeseci i navedene kamatne stope te uz troškove: premije police osiguranja imovine i police osiguranja od nezgode ili police osiguranja otplate kredita prema iznosima navedenim u reprezentativnim izračunima.

²EKS izračunata je na iznos kredita od 100.000 EUR, rok otplate 360 mjeseci i navedene kamatne stope te uz troškove: 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 prije potpisivanja ugovora.

Namjena kredita

- Izgradnja obiteljske kuće

Način korištenja kredita

Kredit se može koristiti u dvije faze:

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

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

1. faza do 40% iznosa odobrenog kredita - iznos dovoljan za dovođenje kuće do roh-bau faze izgrađenosti – kredit se pušta nakon ispunjenja svih uvjeta predviđenih ugovorom o kreditu

2. faza preostali iznos odobrenog kredita pušta se nakon izvršene kontrole usklađenosti gradnje zatečenog stanja kada će se od strane nadzorne tvrtke/inženjera i Erste nekretnina d.o.o. potvrditi legalnost trenutno izgrađenog objekta i realnost utrošenih sredstava u 1. fazi.

U obje faze kredit se može puštati jednokratno ili u tranšama; na način da se minimalno 70% isplaćuje sukladno dostavljenoj dokumentaciji (račun/predračun/ponuda/Ugovor) i to bezgotovinskim prijenosom na račun izvođača radova/dobavljača, a preostali iznos isplaćuje se na račun Korisnika kredita/u gotovini i to po isplati namjenskog dijela.

Kod kredita za izgradnju montažne kuće po sistemu "ključ u ruke" kredit se može isplatiti odjednom, 100% na račun izvođača, sukladno ugovoru o gradnji, bez potrebe kontrole izgrađenosti i troškova u roh bau fazi. U slučaju ugovaranja nižeg stupnja izgrađenosti montažne kuće, npr. visoki roh bau, kredit se plasira kombiniranjem ova dva modela korištenja kredita, a u skladu s konkretnom situacijom utvrdit će se način korištenja kredita.

Potrebni instrumenti osiguranja

1. Izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica, potvrđene kod javnog bilježnika
2. Upis založnog prava na zemljištu na kojem se kuća gradi; nakon izgradnje kuće i dobijanja uporabne dozvole i energetskog certifikata, potrebno je ugovoriti policu osiguranja nekretnine i vinkulirati je u korist Erste banke
3. 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.
 Erste banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u Republici Hrvatskoj.

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

Naknada za obradu kreditnog zahtjeva:	Bez naknade za obradu kredita.
Procjene vrijednosti nekretnina koje izraditi Erste nekretnine d.o.o.	<p>Prilikom podnošenja zahtjeva za kredit: procjena vrijednosti zemljišta, kontrola i potvrda realnosti troškovnika kojom se potvrđuje da je iznos kredita dovoljan za završetak gradnje i mišljenje o budućoj vrijednosti nekretnine temeljem prezentirane dokumentacije o gradnji.</p> <p>Nakon odobrenja kredita, prije puštanja kredita u korištenje, polaganjem sredstava korisnika kredita na namjenski depozit u banci za:</p> <ul style="list-style-type: none"> - reviziju kontrole izgrađenosti i usklađenosti s troškovnikom koja će se izraditi nakon roh bau faze - procjenu vrijednosti nekretnine koja će se izraditi nakon izgradnje kuće i dobivanja uporabne dozvole <p>Procjena vrijednosti nekretnine vrši se na teret Banke do 31.1.2025.</p>
Troškovi osiguranja:	<p>Polica osiguranja nekretnine, nakon što se kuća izgradi, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.</p> <p>Polica osiguranja otplate kredita ili polica osiguranja života ili polica osiguranja za slučaj smrti ili polica osiguranja od nezgode, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.</p>

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

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

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 otplate kredita ili polica osiguranja života ili polica osiguranja od nezgode
- Polica osiguranja imovine

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 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 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
50.000	10 godina (120 anuiteta)	Fiksna	3,95%	4,76%	505,04	62.604,52
			<u>uz osiguranje otplate:</u> 3,65%	4,40%	497,95	61.594,03
100.000	30 godina (360 anuiteta)		4,10%	4,77%	483,20	185.651,01
			<u>uz osiguranje otplate:</u> 3,80%	4,38%	465,96	177.883,84

¹Efektivna kamatna stopa, 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 (170 eura godišnje kod kredita na iznos od 50.000 EUR odnosno 360 eura kod kredita od 100.000 EUR) ili premije police osiguranja otplate (154 eura godišnje kod kredita na iznos od 50.000 EUR odnosno 308 eura kod kredita od 100.000 EUR).

EKO model:

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
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 360 eura.

☰ 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. 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.

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.