

## STAMBENI KREDIT

# Opće informacije o stambenom kreditu za državljane EU i hrvatske državljane zaposlene u EU

## 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 500.000 EUR	
Rok otplate	od 3 do 20 godina	
Vrsta i visina kamatne stope (godišnje)	Fiksna kamatna stopa – nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita	
	od 36 do 120 mjeseci	od 121 do 240 mjeseci
	3,95% - 4,15% (EKS <sup>1</sup> 4,13% - 4,34%)	4,10% - 4,30% (EKS <sup>2</sup> 4,23% - 4,44%)

### Kamatne stope izražene su na godišnjem nivou.

EKS - Efektivna kamatna stopa izračunata je na dan 1.11.2024.

<sup>1</sup>EKS - izračunata je na iznos kredita od 50.000 EUR, rok otplate 120 mjeseci i navedene kamatne stope te uz trošak premije police osiguranja imovine prema iznosima navedenim u reprezentativnim izračunima.

<sup>2</sup>EKS izračunata je na iznos kredita od 100.000 EUR, rok otplate 240 mjeseci i navedene kamatne stope te uz trošak premije police osiguranja imovine 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 i način korištenja kredita

### Namjenski:

- kupnja stambenog prostora (stana, kuće, apartmana)
- izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija te dovršenje i održavanje stambenog prostora
- kupnja građevinskog zemljišta i komunalno uređenje
- kupnja/izgradnja garaže, spremišta ili parkirnog mjesta, uz kupnju stambenog prostora
- adaptacija stambenog prostora
- uređenje okućnice

## Potrebni instrumenti osiguranja

**Banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u Republici Hrvatskoj.**

- izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica, potvrđene kod javnog bilježnika
- upis založnog prava na nekretnini uz vinkulaciju police osiguranje nekretnine u korist Banke; Maksimalni iznos kredita može biti do 60% procijenjene vrijednosti nekretnine – stana ili kuće koji se daju u zalog.

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 40% od iznosa kupoprodajne cijene/procijenjene vrijednosti stana ili kuće.

## Troškovi kredita

<b>Naknada za obradu kreditnog zahtjeva:</b>	Bez naknade za obradu kredita.
<b>Procjene vrijednosti nekretnine:</b>	<b>Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine koja je do 31.1.2025. na teret Banke.</b> 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.
<b>Troškovi osiguranja:</b>	Polica osiguranja imovine – za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini, potrebna je polica osiguranja imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.
<b>Ostali troškovi:</b>	<b>Banka vrši povrat troškova za potvrdu/solemnizaciju ugovora o kreditu i druge javnobilježničke troškove vezane uz kredit, za sve zahtjeve predane do 31.1.2025.</b> (osim troškova upisa prava vlasništva na nekretnini).

## 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 dostiže u cijelosti i prije redovnog dospijanja

- 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 stambeni kredit

Iznos kredita u EUR	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa <sup>1</sup>	Iznos mjesečnog anuiteta u EUR	Ukupan iznos koji klijent plaća u EUR
50.000	10 godina (120 anuiteta)	Fiksna	3,95%	4,13%	505,04	60.904,52
100.000	20 godina (240 anuiteta)		4,10%	4,23%	611,26	147.303,50

<sup>1</sup>Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete na dan 1.11.2024. U EKS je uključen trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 30 eura godišnje.

## 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.

#### **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.