STAMBENI KREDIT

Opće informacije o 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 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	**3,95% - 4,15% (EKS[1] 4,02% - 4,23%)**

Stambeni krediti osigurani hipotekom - rokovi otplate od 3 do 30 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** **za namjenu adaptacije maksimalno do 100.000 EUR**	
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**
	3,95% - 4,15% **(EKS[2] 4,84% - 5,04%)** **3,65% - 3,85%** **(EKS[2] 4,47% - 4,78%)** uz osiguranje otplate kredita	**4,10% - 4,30%** **(EKS[3] 4,74% - 4,94%)** **3,80% - 4,00%** **(EKS[3] 4,38% - 4,59%)** uz osiguranje otplate kredita

Kamatne stope izražene su na godišnjem nivou. Kamatne stope za EKO modele kredita (energetski razred A+, A ili B) niže su za 0,1 postotna poena u odnosu na navedene te ih nije moguće ugovarati kao kredit uz osiguranje otplate.

EKS - Efektivne kamatne stope izračunate su na dan 1.3.2024.
[1]EKS - izračunata je na iznos kredita 30.000 EUR, rok otplate 120 mjeseci i navedene kamatne stope.
[2]EKS izračunata je na iznos kredita 30.000 EUR, rok otplate 120 mjeseci, 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.
[3]EKS - izračunata je na iznos kredita 100.000 EUR rok otplate 240 odnosno 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

- 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+, A ili B) odnose se na:

- kupnja, izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija te dovršenje i održavanje stambenog prostora
- kupnja i ugradnja opreme u stambeni prostor, električne, vodovodne, plinske instalacije, vrata, prozori, sanitarije, građevinski elementi i materijali, boje i lakovi
- kupnja/izgradnja garaže, spremišta ili parkirnog mjesta

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 ili adaptaciju nekretnine 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	• 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% procijenjene 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 (sa osiguranom svotom od 10% iznosa kredita) 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% od iznosa kupoprodajne cijene stana, odnosno 20% od iznosa kupoprodajne cijene 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.

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.
Procjena vrijednosti nekretnine:	Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine. Trošak procjene je na teret Banke do 31.5.2024. 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, potrebna je polica osiguranja imovine, 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

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 obavještavanja 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

Krediti 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
30.000	10 godina (120 anuiteta)	Fiksna	3,95%	4,02%	303,02	36.362,89

[1]Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su na dan 1.3.2024. uz navedene uvjete

Krediti osigurani 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
30.000	10 godina (120 anuiteta)	Fiksna	3,95%	4,84%	303,02	37.682,89
			uz osiguranje otplate: 3,65%	4,47%	298,77	37.076,43
100.000	30 godina (360 anuiteta)	Fiksna	4,10%	4,74%	483,20	185.051,01
			uz osiguranje otplate: 3,80%	4,38%	465,96	177.883,84

[1]Efektivna kamatna stopa (EKS), iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete na dan 1.3.2024. U EKS su uključeni, trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 30 eura godišnje te trošak premije police osiguranja od nezgode (102 eura godišnje kod kredita na iznos od 30.000 EUR odnosno 340 eura kod kredita od 100.000 EUR) ili premije police osiguranja otplate (92,40 eura godišnje kod kredita na iznos od 30.000 eura odnosno 308 eura kod kredita od 100.000 EUR).
Trošak procjene je na teret Banke do 31.5.2024.

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

Opće informacije u primjeni su od 7.3.2024. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

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 (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 zemljišnjoknjižnom 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.

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