

Opće informacije o stambenom kreditu

UVJETI PROIZVODA

	HRK	EUR
Iznos kredita ovisno o valuti:	Kredit bez hipoteke od 15.000,00 do 220.000,00* kuna Kredit osigurani hipotekom: za stambenu namjenu od 110.000,00 do 2.000.000,00 kuna za namjenu adaptacije od 110.000,00 do 370.000,00 kuna	Kredit bez hipoteke od 2.000,00 do 30.000,00* eura Kredit osigurani hipotekom: za stambenu namjenu od 15.000,00 do 500.000,00 eura za namjenu adaptacije od 15.000,00 do 50.000,00 eura
Kamatna stopa uz status klijenta**:	Fiksna kamatna stopa od 4,50% do 4,70% Promjenjiva kamatna stopa od 3,70% do 3,90% vezana uz 6M NRS2 za HRK Kombinacija kamatnih stopa kod kredita uz hipoteku: fiksna prvih 7 godina – 3,70% promjenjiva od 8. do 30. godine od 3,80% do 4,00% vezana uz 6M NRS2 za HRK	Fiksna kamatna stopa od 4,55% do 4,75% Promjenjiva kamatna stopa od 3,15% do 3,35% vezana uz 6M za NRS1 za EUR Kombinacija kamatnih stopa kod kredita uz hipoteku: fiksna prvih 7 godina - 3,25% promjenjiva od 8. do 30.godine 3,25% do 3,45% vezana uz 6M NRS1 za EUR
Objašnjenje vrste kamatnih stopa:	Fiksna kamatna stopa nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita Promjenjiva kamatna stopa promjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita Kombinacija kamatnih stopa fiksne kamatne stope za određeno razdoblje i promjenjive kamatne stope za preostalo razdoblje otplate	
Rok povrata:	od 3 do 10 godina za kredite bez hipoteke od 3 do 30 godina za kredite osigurane hipotekom od 10 do 30 godina kod kredita osigurane hipotekom uz kombinaciju kamatne stope mogućnost počeka do 12 mjeseci za kredite osigurane hipotekom kada je namjena kredita izgradnja, odnosno 6 mjeseci kada je namjena adaptacija	

*Maksimalni iznos utvrđuje se sukladno procjeni kreditnog rizika Korisnika kredita za Banku.

**Uz status klijenta kamatna stopa je za 0,5 postotna poena niža u odnosu na kamatnu stopu bez statusa klijenta Erste banke. Status klijenta podrazumijeva otvoren kunski ili devizni tekući račun u Erste&Steiermaerkische Bank d.d. 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 mjesečna naknade).

Prilog – Informativni letak – krediti uz NRS
Opće informacije su u primjeni od 1.9.2019. te su informativnog karaktera
Banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

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 NRS1 za EUR odnosno 6M NRS2 za HRK. 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.

RIZIK PROMJENE TEČAJA

Kredit koji se odobravaju uz valutnu klauzulu u EUR isplaćuju se po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (dalje: HNB) na dan isplate kredita odnosno na dan isplate svake pojedine tranše. Redovne mjesečne obveze plaćaju se u kunama po srednjem tečaju HNB-a za EUR na dan transakcije.

Valutna klauzula je ugovorna odredba kojom se ugovorne obveze svake strane (glavnica, kamate, druge obveze) izražavaju u kunskoj protuvrijednosti strane valute po unaprijed ugovorenom tečaju. Ugovaranjem valutne klauzule ugovorne strane preuzimaju valutni rizik s obzirom da njeno ugovaranje utječe na njihov financijski položaj jer se kunska protuvrijednost očekivanog novčanog tijeka (anuiteti po kreditu, prinosi po osnovi kamate i sl.) mijenja u ovisnosti o kretanju tečaja valute u kojoj je ugovorena valutna klauzula.

Slijedom navedenog, a u situacijama gdje mjesečne obveze po kreditima predstavljaju značajnije izdatke za klijente, uslijed rasta tečaja valute kredita, klijentove obveze će se povećati što za posljedicu može imati poteškoće u otplati kredita, a zbog čega može doći do otkaza ugovora i naplate duga prisilnim putem radi čega mogu nastupiti neželjene posljedice po klijenta (trajni gubitak prihoda, nekretnina i druge vrijedne imovine). Važno je razumjeti da nije moguće izvjesno i sigurno predvidjeti promjene tečaja te na svakoj ugovornoj strani leži odgovornost da procijeni svoj vlastiti interes i vlastitu sposobnost prihvaćanja takvog rizika. Kod kredita u kunama, rizik promjene tečaja ne postoji.

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 dolaska u Banku, a informaciju o novom iznosu glavnice i obroka dobivate 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.

POTREBNI INSTRUMENTI OSIGURANJA

Banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u Republici Hrvatskoj.

Prilog – Informativni letak – krediti uz NRS
Opće informacije su u primjeni od 1.9.2019. te su informativnog karaktera
Banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

Za kredite bez hipoteke	Izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica, potvrđene kod javnog bilježnika
Za kredite osigurane hipotekom	Upis založnog prava na nekretnini uz vinkulaciju police osiguranje nekretnine u korist Banke; maksimalni iznos kredita može biti do 90% procijenjene vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog. Polica osiguranja života (sa osiguranom svotom od 10% iznosa kredita) ili polica osiguranja od nezgode (za pokriće 100% iznosa kredita). Izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica, potvrđene kod javnog bilježnika.

Banka zadržava pravo po vlastitoj procjeni zatražiti dodatne instrumente osiguranja. Korisnik kredita mora osigurati dio vlastitih financijskih sredstava za učešće u kupoprodajnoj cijeni ili za garantni polog. Vlastito učešće ili garantni polog iznose minimalno 10% od iznosa kupoprodajne cijene.

Vlastito učešće može se financirati stambenim kreditom bez hipoteke.

NAČIN KORIŠTENJA KREDITA

Namjenski:

- 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
- 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.

TROŠKOVI KREDITA

Naknada za obradu kreditnog zahtjeva:	Bez naknade za obradu kredita
Procjene vrijednosti nekretnine:	Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine na trošak klijenta. Vrijednost nekretnine utvrđuje se procjenom od strane ovlaštenih procjenitelja prihvatljivih Banci
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 života ili polica osiguranja od nezgode.
Ostali troškovi:	Troškovi vezani za potvrdu/solemnizaciju ugovora o kreditu i drugi javnobilježnički troškovi

Prilog – Informativni letak – krediti uz NRS
Opće informacije su u primjeni od 1.9.2019. te su informativnog karaktera
Banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

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,

- Banka ima pravo:**
- koristiti sve instrumente osiguranja u svrhu podmirenja cjelokupnog dugovanja i ispunjenja dospjelih obveza klijenta
 - otkazati ugovor o kreditu čime tražbina 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).

DODATNE USLUGE KOJE JE KLIJENT DUŽAN UGOVORITI

Polica osiguranja života ili polica osiguranja od nezgode.

Polica osiguranja imovine.

Ugovor o tekućem računu za slučaj ostvarivanja statusa klijenta.

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 UZ STATUS KLIJENTA
Kredit bez hipoteke:

Valuta kredita	Iznos kredita	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ⁴	Iznos mjesečnog anuiteta	Ukupan iznos koji klijent plaća
HRK	200.000,00 HRK	10 godina (120 anuiteta)	fiksna	4,50%	4,70%	2.072,77 HRK	249.932,12 HRK
	200.000,00 HRK	10 godina (120 anuiteta)	promjenjiva	3,70% = 6M NRS2 za HRK ¹ + 3,45 p.b. ²	3,87%	1.996,51 HRK	240.781,11 HRK
EUR	30.000,00 EUR	10 godina (120 anuiteta)	fiksna	4,55%	4,74%	311,64 EUR	37.558,69 EUR
	30.000,00 EUR	10 godina (120 anuiteta)	promjenjiva	3,15% = 6M NRS1 za EUR ³ + 2,86 p.b.	3,30%	291,76 EUR	35.173,80 EUR

Kredit osigurani hipotekom:

Valuta kredita	Iznos kredita	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa	Iznos mjesečnog anuiteta	Ukupan iznos koji klijent plaća
HRK	500.000,00 HRK	10 godina (120 anuiteta)	fiksna	4,50%	4,64%	5.181,92 HRK	623.030,46 HRK
	500.000,00 HRK	30 godina (360 anuiteta)	promjenjiva	3,70% = 6M NRS2 za HRK + 3,45 p.b.	3,80%	2.301,41 HRK	832.110,14 00 HRK
	500.000,00 HRK	30 godina (360 anuiteta)	kombinacija fiksne i promjenjive	3,70% fiksna prvih 7 godina 3,80%= 6M NRS2 za HRK+ 3,55 p.b.	3,85%	2.301,41 HRK 2.324,27 HRK	838.416,42 HRK
EUR	70.000,00 EUR	20 godina (240 anuiteta)	fiksna	4,55%	4,68%	444,75 EUR	107.062,40 EUR
	70.000,00 EUR	30 godina (360 anuiteta)	promjenjiva	3,15% = 6M NRS1 za EUR+ 2,86 p.b.	3,23%	300,82 EUR	108.778,66 EUR
	70.000,00 EUR	30 godina (360 anuiteta)	kombinacija fiksne i promjenjive	3,25% fiksna prvih 7 godina 3,25%= 6M NRS1 za EUR ⁴ + 2,96 p.b.	3,34%	304,64 EUR 304,65 EUR	110.157,63 EUR

¹visina 6 mjesečnog (6M) NRS2 za HRK na dan 1.9.2019. iznosi 0,25%. Visina 6M NRS2 za HRK utvrđuje se sukladno Ugovoru o kreditu šestomjesečno i to na način da se uzima zadnje objavljena vrijednost prije početka svakog kamatnog razdoblja.

²p.b.- postotni bod

³visina 6 mjesečnog (6M) NRS1 za EUR na dan 1.9.2019. iznosi 0,29%. Visina 6M NRS1 za EUR utvrđuje se sukladno Ugovoru o kreditu šestomjesečno i to na način da se uzima zadnje objavljena vrijednost prije početka svakog kamatnog razdoblja.

⁴**Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti** izračunati su na dan 1.9.2019. uz navedene uvjete te uz naknadu za vođenje tekućeg računa u iznosu od 10 kn mjesečno. U EKS nisu uključeni troškovi vezani uz police osiguranja i troškovi procjene vrijednosti nekretnine (ako je kredit osiguran založnim pravom na nekretnini).

Prilog – Informativni letak – krediti uz NRS

Opće informacije su u primjeni od 1.9.2019. te su informativnog karaktera

Banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

 **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 banke, možete podnijeti zahtjev za kredit. Uz to, potrebna je dokumentacija za utvrđivanje kreditne sposobnosti te 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 Banke.

U 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. Ako već imate procjenu vrijednosti nekretnine nekog drugog ovlaštenog procjenitelja ili želite da procjenu vrijednosti nekretnine izvrši neki drugi procjenitelj i ona se može prihvatiti.

Nakon izvršene procjene nekretnine, 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 dostavljate nadležnom Općinskom sudu, Zemljišno-knjižnom odjelu (gruntovnici) radi uknjižbe založnog prava na nekretnini. Izvadak iz zemljišnih knjiga, u kojem je upisano založno pravo u korist banke, te rješenje suda kojima se dozvoljava upis hipoteke u korist Erste banke, potrebno je prije isplate kredita dostaviti banci. Vrijeme potrebno za zasnivanje založnog prava na nekretnini ovisi o pojedinom nadležnom Općinskom sudu, Zemljišno-knjižnom odjelu (gruntovnici). Za nekretninu na koju se upisuje založno pravo Banke potrebno je ugovoriti policu osiguranja imovine, a za korisnike kredita potrebna je i policica životnog osiguranja ili policica osiguranja od nezgode. Police moraju biti založene odnosno vinkulirane u korist 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.), 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 Banku dostavite dokaz o novom prebivalištu.

Klijent ima mogućnost dobiti savjet unutar savjetovališta za zaštitu klijenta.