

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	
Valuta kredita	Kredit uz valutnu klauzulu u eurima ili kredit u kunama
Iznos kredita	od 2.000 do 40.000 eura, odnosno od 15.000 do 300.000 kuna Minimalni i maksimalni iznos kredita u kunama izračunati su po tečaju 1 EUR = 7,5 HRK. U slučaju promjene tečaja eura, mogući su drugačiji iznosi minimalnih i maksimalnih iznosa kredita u kunama.
Visina kamatne stope uz status klijenta*	Fiksna kamatna stopa koja je nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita 2,80% - 3,30% (EKS ¹ 2,95% - 3,47%)
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	
Valuta kredita	Kredit uz valutnu klauzulu u eurima ili kredit u kunama
Iznos kredita	od 10.000 do 500.000 eura, odnosno od 75.000 do 3.750.000 kuna za namjenu adaptacije do 100.000 eura, odnosno do 750.000 kuna Minimalni i maksimalni iznos kredita u kunama izračunati su po tečaju 1 EUR = 7,5 HRK. U slučaju promjene tečaja eura, mogući su drugačiji iznosi minimalnih i maksimalnih iznosa kredita u kunama.
Visina kamatne stope uz status klijenta*	Za rokove otplate od 3 do 10 godina - fiksna kamatna stopa koja je nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita 2,80% - 3,30% (EKS ² 3,90% - 4,44%) 2,50% - 3,00% (EKS ² 3,54% - 4,08%) uz osiguranje otplate kredita
	Za rokove otplate od 10 do 30 godina - kombinacija kamatnih stopa: fiksna kamatna stopa prvih 10 godina te promjenjiva kamatna stopa za preostalo razdoblje otplate, kod kredita uz valutnu klauzulu u eurima vezana uz 6M NRS1 za EUR, a kod kredita u kunama vezana uz 6M NRS2 za HRK fiksna prvih 10 god. 2,80%, nakon toga promjenjiva za eure 2,89% - 3,39% za kune 2,86% - 3,36% (EKS ³ 3,52% - 3,73%) fiksna prvih 10 god. 2,50%, nakon toga promjenjiva: za eure 2,59% - 3,09% za kune 2,56% - 3,06% (EKS ³ 3,20% - 3,41%) uz osiguranje otplate kredita

Kamatne stope izražene su na godišnjem nivou. Kamatne stope za EKO modele kredita (energetski razred A i više) niže su za 0,1 postotna poena u odnosu na navedene, a kod kredita uz hipoteku mogu se odobravati samo kao kredit uz osiguranje otplate.

EKS - Efektivne kamatne stope izračunate su na dan 1.4.2022.:

¹EKS - izračunata je na iznos kredita 30.000 eura/220.000 kuna, rok otplate 10 godina i navedene kamatne stope te uz trošak naknade za vođenje tekućeg računa u iznosu od 12 kuna mjesečno.

²EKS izračunata je na iznos kredita 30.000 eura/220.000 kuna, rok otplate 10 godina, navedene kamatne stope te uz troškove: procjene nekretnine, naknade za vođenje tekućeg računa, premije police osiguranja imovine i police osiguranja od nezgode ili police osiguranja otplate kredita prema iznosima navedenim u reprezentativnim izračunima.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz NRS, Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita

Opće informacije u primjeni su od 1.4.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

³EKS - izračunata je na iznos kredita 70.000 eura/500.000 kuna, rok otplate 30 godina i navedene kamatne stope te uz troškove: procjene nekretnine, naknade za vođenje tekućeg računa, premije police osiguranja imovine i police osiguranja od nezgode ili police osiguranja otplate kredita prema iznosima navedenim u reprezentativnim izračunima. Točan izračun EKS-a klijent će dobiti u ESIS obrascu (Europski standardizirani informativni obrazac) koji će mu se uručiti prije potpisivanja ugovora.

*Visina kamatne stope ovisi o poslovnom odnosu Korisnika kredita s Bankom i 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 banci preko kojeg se isplaćuju redovna primanja klijenta (plaća, mirovina, inozemna mirovina) ili naknade ostvarene na temelju određenog prava klijenta (npr. porodične naknade, naknade za mljeko i slične redovne mjesečna 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 referentnu kamatnu stopu 6M NRS1 za EUR odnosno 6M NRS2 za HRK. Ugovaranje promjenjive kamatne stope izlaže klijenta riziku promjene kamatne stope, 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

Kreditu 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.

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 i više) odnose se na:

Prilozi: Informativni letak – krediti uz NRS, Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita

Opće informacije u primjeni su od 1.4.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

- 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 50.000,00 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 50.000,00 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 koja se daje u zalog, odnosno do 75% 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 25% 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 0,306%.

TROŠKOVI KREDITA

Naknada za obradu kreditnog zahtjeva:	Bez naknade za obradu kredita
--	-------------------------------

Prilozi: Informativni letak – krediti uz NRS, Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita

Opće informacije u primjeni su od 1.4.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

Procjene vrijednosti nekretnine:	Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine. Vrijednost nekretnine utvrđuje se procjenom od strane ovlaštenih procjenitelja prihvatljivih Erste banci, na trošak klijenta.
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

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 dospeljeća
- 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 otplate kredita ili 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.

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 klijenta u Erste banku, a informaciju o novom iznosu glavnice i obroka dobiva poštom.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz NRS, Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita

Opće informacije u primjeni su od 1.4.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

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.

REPREZENTATIVNI IZRAČUN ZA STAMBENI KREDIT UZ STATUS KLIJENTA

Kreditni bez hipoteke:

Iznos i valuta kredita	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ¹	Iznos mjesečnog anuiteta	Ukupan iznos koji klijent plaća
30.000 EUR	10 godina	fiksna	2,80%	2,96%	286,92 EUR	34.621,30 EUR
220.000 HRK					2.104,09 HRK	253.930,21 HRK

¹Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete te uz naknadu za vođenje tekućeg računa u iznosu od 12 kuna mjesečno na dan 1.4.2022.

Kreditni osigurani hipotekom:

Iznos i valuta kredita	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ⁴	Iznos mjesečnog anuiteta	Ukupan iznos koji klijent plaća
30.000 EUR	10 godina	fiksna	2,80%	3,93%	286,92 EUR	36.102,18 EUR
220.000 HRK					2.104,09 HRK	265.130,21 HRK
30.000 EUR			<u>uz osiguranje otplate:</u>	3,57%	282,81 EUR	35.516,40 EUR
220.000 HRK			2,50%		2.073,94 HRK	260.812,45 HRK
70.000 EUR	30 godina	kombinacija fiksne i promjenjive	2,80% fiksna prvih 10 godina zatim promjenjiva 2,89% (6M NRS1 za EUR ¹ + 2,80 p.b. ²)	3,54%	prvih 10 godina 287,63 EUR, zatim 289,98 EUR	112.485,27 EUR
500.000 HRK			2,80% fiksna prvih 10 godina zatim promjenjiva 2,86% (6M NRS2 za HRK ³ + 2,80 p.b.)		prvih 10 godina 2.054,47 HRK, zatim 2.065,70 HRK	
70.000 EUR			<u>uz osiguranje otplate:</u>	3,22%	prvih 10 godina 276,58 EUR zatim 278,88 EUR	108.177,56 EUR
500.000 HRK			2,50% fiksna prvih 10 godina zatim promjenjiva 2,56% (6M NRS2 za HRK + 2,50 p.b.)		prvih 10 godina 1.975,60 HRK zatim 1.986,52 HRK	

¹visina 6 mjesečnog (6M) NRS1 za EUR na dan 1.3.2022. iznosi 0,09%. Visina 6M NRS1 za EUR 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

³visina 6 mjesečnog (6M) NRS2 za HRK na dan 1.3.2022. iznosi 0,06%. Visina 6M NRS2 za HRK utvrđuje se u skladu s Ugovorom o kreditu šestomjesečno i to na način da se uzima zadnje objavljena vrijednost prije početka svakog kamatnog razdoblja.

⁴Efektivna kamatna stopa (EKS), iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete na dan 1.4.2022. U EKS su uključeni troškovi naknade za vođenje tekućeg računa u iznosu od 12 kuna mjesečno, jednokratni trošak procjene nekretnine u iznosu od 1.250 kuna, trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 225 kuna godišnje te: trošak premije police osiguranja od nezgode (770 kuna godišnje kod kredita na iznos od 30.000 eur/220.000 kuna odnosno 1700 kuna kod kredita od 70.000 eur/500.000 kuna) ili premije police osiguranja otplate (700 kuna godišnje kod kredita na iznos od 30.000 eur/220.000 kuna odnosno 1620 kuna kod kredita od 70.000 eur/500.000 kuna).

Prilozi: Informativni letak – krediti uz NRS, Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita

Opće informacije u primjeni su od 1.4.2022. 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. 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, 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 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 Erste 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 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.

Klijent ima mogućnost dobiti savjet unutar savjetovaništa za zaštitu klijenta.

**SAVJETODAVNE USLUGE**

Banka ne pruža savjetodavne usluge iz članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz NRS, Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita

Opće informacije u primjeni su od 1.4.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

Informativni letak – krediti uz NRS

ŠTO JE NRS?

Nacionalna referentna stopa (NRS) je stopa prosječnih troškova izvora sredstava hrvatskoga bankovnog sektora (banaka i štednih banaka), s obzirom na određeno proteklo razdoblje (3, 6 ili 12 mjeseci), vrstu izvora (depoziti fizičkih osoba, depoziti pravnih osoba iz nefinancijskog sektora, svi ostali izvori sredstava banaka) i relevantnu valutu (HRK, EUR, USD, CHF).

Na temelju pokazatelja - podataka o kamatnim troškovima na glavne izvore sredstava u tijeku prethodnog tromjesečja, kao i o stanjima izvora sredstava na kraju svakog mjeseca tromjesečja na koje se ti kamatni troškovi odnose (podaci podijeljeni na sredstva fizičkih osoba, fizičkih osoba i nefinancijskog sektora, te svih fizičkih i pravnih osoba) Hrvatska narodna banka (HNB) na svojim internetskim stranicama objavljuje agregirane pokazatelje troškova financiranja i izvora na koje se ti troškovi odnose te izračunati NRS za promatrano tromjesečje. Objava podataka obavlja se tromjesečno u skladu s Kalendarom objava, koji se nalazi na internetskoj stranici HNB-a, na poveznici: www.hnb.hr/nrs.

Do izvještajnog datuma 31.12.2019. NRS je izračunavala i objavljivala Hrvatska udruga banaka (HUB), a od izvještajnog datuma 31. ožujka 2020. NRS izračunava i objavljuje HNB.

Prema obuhvatu sredstava razlikuju se sljedeće tri vrste NRS-a:

1. NRS1 – NRS za sredstva fizičkih osoba (izračunava se za valute HRK i EUR)
2. NRS2 – NRS za sredstva fizičkih osoba i pravnih osoba iz nefinancijskog sektora (izračunava se za valute HRK i EUR)
3. NRS3 – NRS za sva sredstva primljena od svih fizičkih i pravnih osoba, uključujući i one iz financijskog sektora (izračunava se za valute HRK, EUR, CHF i USD).

Svaki od ova tri NRS-a izračunava se za razdoblje od 3, 6 i 12 mjeseci. Naziv svakog NRS-a sadržava u sebi jasnu naznaku obuhvata sredstava (obuhvat 1, 2 ili 3 – NRS1, NRS2 ili NRS3), naznaku duljine razdoblja na koje se odnose izvorni podaci na osnovi kojih se NRS izračunava (3M, 6M ili 12M) te oznaku valute sredstava (HRK, EUR, USD, CHF), ukupno 24 indeksa. Pritom, sredstva u kunama s valutnom klauzulom uključuju se u valutu uz koju su indeksirana (a ne u kunska sredstva).

Primjerice:

6M NRS2 za HRK (šestomjesečni NRS2 za HRK) izračunava se kao prosječni trošak izvora sredstava za razdoblje od 6 mjeseci za sredstva fizičkih osoba i pravnih osoba iz nefinancijskog sektora u kunama.

6M NRS1 za EUR (šestomjesečni NRS1 za EUR) izračunava se kao prosječni trošak izvora sredstava za razdoblje od 6 mjeseci za sredstva fizičkih osoba u eurima i u kunama s valutnom klauzulom u eurima.

KAKO SE ODREĐUJE KAMATNA STOPA PO KREDITU?

Kamatna stopa za kredite u kunama predstavlja zbroj 6M NRS2 za HRK i fiksnog ugovorenog broja postotnih bodova godišnje zaokruženo na tri decimale.

Kamatna stopa za kredite uz valutnu klauzulu u eurima predstavlja zbroj 6M NRS1 za EUR i fiksnog ugovorenog broja postotnih bodova godišnje zaokruženo na tri decimale.

Početna vrijednost 6M NRS2 za HRK, odnosno 6M NRS1 za EUR je vrijednost koja je utvrđena i zadnje objavljena od strane Hrvatske narodne banke.

Prvo kamatno razdoblje traje 7 mjeseci, a svako sljedeće 6 mjeseci.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz NRS, Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita
Opće informacije u primjeni su od 1.4.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

Primjer: kredit ugovoren u kunama 5.7.2019.

Prvo utvrđivanje kamatne stope: zadnje objavljena vrijednost 6M NRS2 za HRK utvrđena i objavljena 22.5.2019. (npr. 0,28%) + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova (npr. 3,6 p.b.) što ukupno iznosi 3,88% i vrijedi za prvo kamatno razdoblje koje traje od 1.7.2019. do 31.1.2020.

Drugo utvrđivanje kamatne stope: vrijednost 6M NRS-a za HRK koja će se objaviti od 15. do 30.11.2019. + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova (3,6 p.b.)

- ukoliko se vrijednost 6M NRS2 za HRK-a poveća za 0,15 p.b. i iznosi 0,43%, ukupna kamatna stopa će se povećati za 0,15 p.b. odnosno iznositi će 4,03% za drugo kamatno razdoblje.
- novi iznos anuiteta doći će na naplatu od 1.3.2020.
- drugo kamatno razdoblje traje od 1.2.2020. do 31.7.2020.

Treće utvrđivanje kamatne stope: vrijednost 6M NRS2 za HRK koja će se objaviti od 16. do 31.5.2020. + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova (3,6 p.b.)

- ukoliko se vrijednost 6M NRS2 za HRK-a, u odnosu na prethodno razdoblje smanji za 0,25 p.b., i sada iznosi 0,18%, ukupna kamatna stopa će se smanjiti za 0,25 p.b. odnosno iznositi će 3,78%
- novi iznos anuiteta doći će na naplatu od 1.9.2020.
- treće kamatno razdoblje traje od 1.8.2020. do 31.1.2021.

Svako sljedeće utvrđivanje kamatne stope: zadnje objavljena vrijednost 6M NRS2 za HRK do redovne otplate kredita u cijelosti + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova.

Iz navedenog primjera, razvidno je da promjena vrijednosti 6M NRS2 za HRK utječe na visinu ugovorne kamatne stope te time i na visinu iznosa redovne otplate.

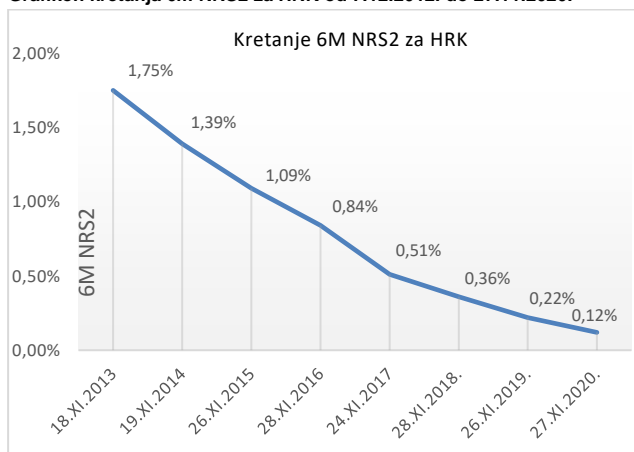
GDJE MOŽETE PRATITI VRIJEDNOSTI NRS-A?

Vrijednosti NRS-a mogu se pratiti na web stranicama Hrvatske narodne banke: www.hnb.hr/nrs.

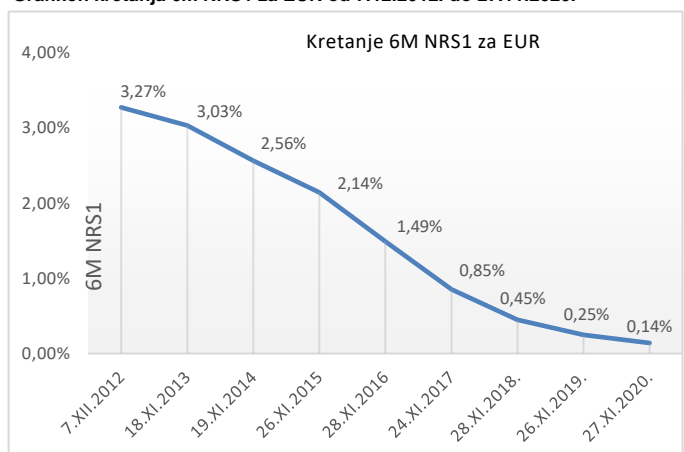
Savjet:

Prije odluke o potpisu ugovora o kreditu sa ugovornom kamatnom stopom vezanom uz NRS, informirajte se o značenju i promjenjivosti NRS-a, njegovim povijesnim kretanjima te o potencijalnom riziku promjene NRS-a konzultirajući odgovarajuće izvore neovisne o Erste banci.

Grafikon kretanja 6m NRS2 za HRK od 7.12.2012. do 27.11.2020.



Grafikon kretanja 6m NRS1 za EUR od 7.12.2012. do 27.11.2020.



Izvor: HUB i HNB - Grafikoni kretanja 6M NRS2 za HRK i 6M NRS1 za EUR na temelju povijesnih kretanja su informativnog karaktera.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz NRS, Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita

Opće informacije u primjeni su od 1.4.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a

Valutna klauzula u EUR je ugovorna odredba kojom se ugovorne obveze (glavnica, kamate, druge novčane obveze) svake strane izražavaju u kunsnoj protuvrijednosti valute EUR po unaprijed definiranom/ugovorenom tečaju. U depozitno kreditnim poslovima ugovorenim s potrošačima, Zakonom o kreditnim institucijama čl. 302. definirana je primjena srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke (HNB) na dan transakcije.

U kreditnom poslu pojam kredit uz valutnu klauzulu u EUR, podrazumijeva kredit koji je izražen u eurima, a njegova isplata i povrat vrši se u domaćoj valuti, odnosno kuni, obračunato prema važećem srednjem tečaju HNB-a na dan transakcije.

Ugovaranjem valutne klauzule ugovorne strane preuzimaju valutni rizik s obzirom da njihovo ugovaranje utječe na njihov financijski položaj jer se kunska protuvrijednost novčanog tijeka (anuiteti, rate ili mjesečni obroci po kreditu) mijenja u ovisnosti o kretanju tečaja valute u kojoj je ugovorena valutna klauzula.

Slijedom navedenog, potrebno je voditi računa prilikom utvrđivanja samog iznosa kredita koji se ugovara s valutnom klauzulom budući da će se uslijed rasta tečaja EUR-a u odnosu na HRK vaša mjesečna obveza po kreditu uz valutnu klauzulu u EUR povećati dok će se u slučaju pada tečaja EUR-a u odnosu na HRK mjesečna obveza po kreditu uz valutnu klauzulu u EUR smanjiti. Takve promjene tečaja mogu imati utjecaja na vašu mogućnost redovitog podmirivanja ugovornih obveza.

Važno je razumjeti da nije moguće izvjesno i sigurno predvidjeti promjene tečaja te na svakoj ugovornoj strani leži odgovornost procjene svog vlastitog interesa i sposobnosti podmirjenja obveza u slučaju prihvaćanja takvog rizika.



Izvor: Srednji tečaj HNB-a (www.hnb.hr).

Grafikon kretanja EUR-a na temelju povijesnih kretanja je informativnog karaktera.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz NRS, Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR-a i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita
Opće informacije u primjeni su od 1.4.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.