

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 koja je nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita	3,30% - 3,70% (EKS ¹ 3,35% - 3,76%)

Stambeni krediti osigurani hipotekom - rokovi otplate od 3 do 30 godina – mogućnost počka 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)	Za rokove otplate od 3 do 10 godina - fiksna kamatna stopa koja je nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita	3,30% - 3,70% (EKS ² 4,17% - 4,58%) 3,00% - 3,40% (EKS ² 3,81% - 4,22%) 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 vezana uz 6M Euribor	fiksna prvih 10 god. 3,30%, nakon toga promjenjiva: 3,612% - 3,712% (EKS ³ 3,87% - 3,90%) fiksna prvih 10 god. 3,00%, nakon toga promjenjiva: 3,412% - 3,512% (EKS ³ 3,58% - 3,61%) 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 1.4.2023.

¹EKS - izračunata je na iznos kredita 30.000 EUR, rok otplate 10 godina i navedene kamatne stope.

²EKS izračunata je na iznos kredita 30.000 EUR, rok otplate 10 godina, 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.

³EKS - izračunata je na iznos kredita 100.000 EUR, rok otplate 25 godina 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.



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 Euribor. 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.



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 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 0,308%.

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. Vrijednost nekretnine utvrđuje se procjenom od strane ovlaštenih procjenitelja prihvatljivih Erste banci, na trošak banke do 30.4.2023. godine.
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 OBEVEZA 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 otplate sredstava korisniku kredita pa do dana povrata.



REPREZENTATIVNI IZRAČUN ZA STAMBENI KREDIT

Kredit 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	3,30%	3,35%	293,86	35.262,56

¹Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su na dan 1.4.2023. uz navedene uvjete

Kredit osigurani hipotekom:

Iznos kredita u EUR	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ³	Iznos mjesečnog anuiteta u EUR	Ukupan iznos koji klijent plaća u EUR
30.000	10 godina (120 anuiteta)	Fiksna	3,30%	4,17%	293,86	36.584,56
			<u>uz osiguranje otplate:</u> 3,00%	3,81%	289,68	35.990,98
100.000	25 godina (300 anuiteta)	kombinacija fiksne i promjenjive	3,30% fiksna prvih 10 godina zatim promjenjiva 3,612% (6M Euribor ¹ + 0,30 p.b. ²)	3,87%	prvih 10 godina 489,96, zatim 500,59	155.292,24
			<u>uz osiguranje otplate:</u> 3% fiksna prvih 10 godina zatim promjenjiva 3,412% (6M Euribor ¹ + 0,10 p.b.)	3,58%	prvih 10 godina 474,21 zatim 487,94	150.858,76

¹visina 6 mjesečnog (6M) Euribora na dan 1.4.2023. iznosi 3,312%. Visina 6M Euribora 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.

³Efektivna kamatna stopa (EKS), iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete na dan 1.4.2023. U EKS su uključeni trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 30 EUR godišnje te: trošak premije police osiguranja od nezgode (102,20 EUR godišnje kod kredita na iznos od 30.000 EUR odnosno 225,63 EUR kod kredita od 100.000 EUR) ili premije police osiguranja otplate (92,91 EUR godišnje kod kredita na iznos od 30.000 EUR odnosno 215 EUR kod kredita od 100.000 EUR).

Trošak procjene vrijednosti nekretnine je do 30.4.2023. na teret Erste banke.

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 predaje se nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog općinskog suda (gruntnovnica) radi upisa založnog prava na nekretnini preko javnog bilježnika ili odvjetnika. Nakon što je upisano založno pravo (hipoteka) pri nadležnom općinskom sudu (u gruntnovnici)/ 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.

Prilozi: Euribor – opće informacije i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita
Opće informacije u primjeni su od 1.4.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

Euribor – opće informacije

ŠTO JE EURIBOR?

Euribor (eng. Euro Interbank Offered Rate) je referentna kamatna stopa koja se utvrđuje na europskom međubankarskom tržištu od 1.1.1999. za valutu euro (EUR). Utvrđuje se dnevno kao prosječna stopa po kojoj prvoklasne banke jedna drugoj u Eurozoni posuđuju neosigurana sredstva u EUR. Spomenute banke moraju zadovoljiti određene kriterije kako bi Euribor bio reprezentativan i odražavao stvarnu situaciju na tržištu novca.

Euribor se definira za različite rokove, a kratica ugovorenog Euribor-a sadrži naznaku roka na koji se odnosi (npr. šestomjesečni Euribor predstavlja Euribor po kojem prvoklasne banke međusobno posuđuju sredstva na rok od 6 mjeseci). Važeći Euribor na određeni dan je Euribor koji je utvrđen i objavljen nakon 11:00 sati prema srednjeeuropskom vremenu dva relevantna dana ranije. Relevantnim danima će se smatrati oni dani za koje je objavljena vrijednost Euribor-a uz uvjet da je za svaki od ta dva dana objavljena vrijednost Euribor-a. Administrator EURIBOR-a je Europski institut za tržišta novca – (European Money Markets Institute, dalje u tekstu: EMMI). Podaci o Euribor-u i njegovom kretanju su javno dostupni na informacijskim sustavima Thomson Reuters i Bloomberg. Detaljnije objašnjenje Euribor-a dostupno je i na web stranicama EMMI-ja.

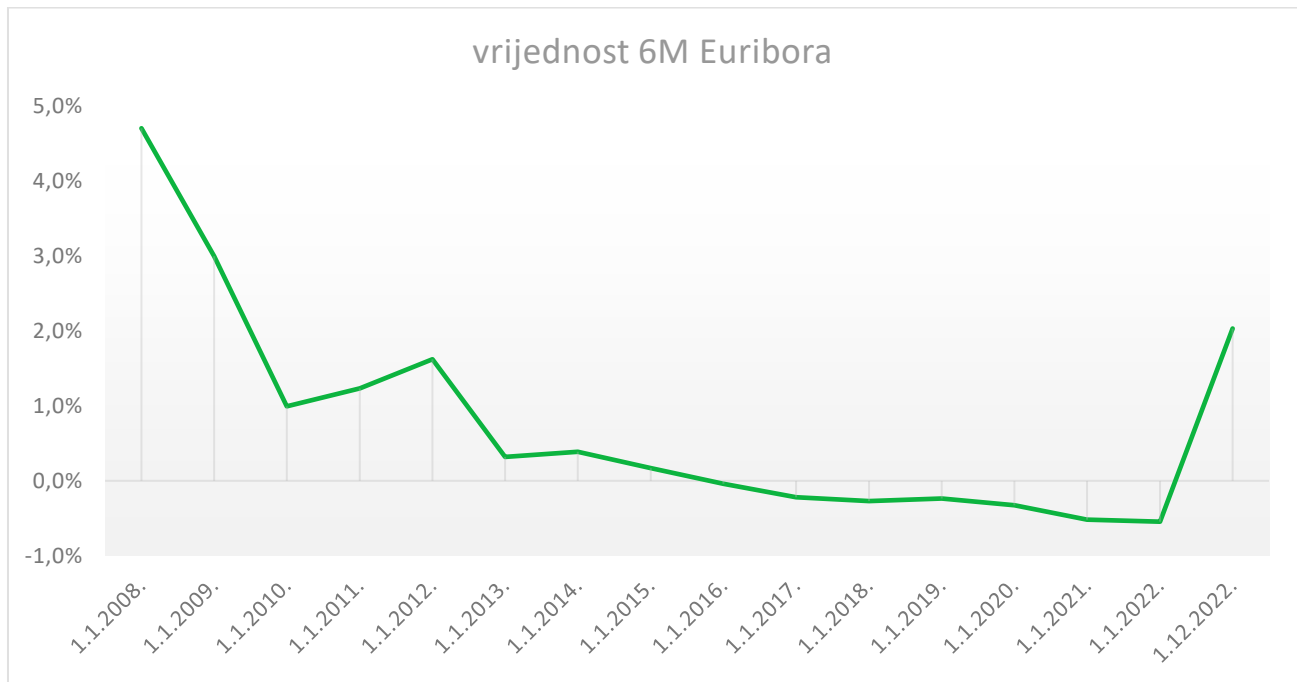
Visina Euribor-a određena je u značajnoj mjeri referentnom kamatnom stopom koju objavljuje Europska Centralna Banka (dalje u tekstu: ECB), odnosno monetarnom politikom ECB-a i drugim faktorima kao što su npr. sentiment i očekivanja financijskih tržišta. Smjer monetarne politike ECB-a pod utjecajem je ekonomskog ciklusa, prije svega inflatornih kretanja i očekivanja te dinamike rasta realnog sektora i zaposlenosti primarno na području Europske unije. Sukladno tome ECB spušta ili podiže referentnu kamatnu stopu, a što onda posljedično ima utjecaj i na visinu Euribor-a.

Parametri koji su ustrojeni na međunarodnom tržištu kapitala i koji su kao takvi međunarodno priznati, poput Euribor-a, načelno su izravno podložni svim pozitivnim i negativnim kretanjima na svjetskom financijskom tržištu za koje su hrvatske gospodarske prilike relativno zanemarive, tako da kretanja takvih parametara ne moraju nužno korespondirati s istodobnim gospodarskim i financijskim kretanjima na hrvatskom financijskom tržištu.

Uzevši u obzir sve prethodno navedeno, skrećemo pažnju da Erste&Steiermärkische Bank d.d. (Erste banka) ne određuje samostalno visinu Euribor-a te ne može predvidjeti buduća kretanja Euribor-a, a s tim u vezi niti eventualne posljedice koje mogu nastati uslijed promjene visine Euribor-a. Rastom Euribor-a može potencijalno doći do povećanja kreditnih obveza te isto može negativno utjecati na Vaše financijsko stanje.

Intenzitet kojim će se potencijalni porast Euribor-a prelijevati na rast ukupne kamatne stope po Vašem kreditu ograničen je odredbama Zakona o potrošačkom kreditiranju i Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju prema kojima najviša dopuštena kamatna stopa na stambene kredite/gotovinske kredite uz hipoteku/turističke kredite uz hipoteku u eurima s ugovorenim promjenjivom kamatnom stopom ne smije biti viša od prosječne ponderirane kamatne stope na stanja takvih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, uvećane za 1/3.

Grafikon kretanja 6m Euribor-a od 1.1.2008. do 1.12.2022.



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

/% KAKO SE ODREĐUJE KAMATNA STOPA PO KREDITU?

U periodu u kojem će se na Vaš ugovor primjenjivati promjenjiva kamatna stopa, ista predstavlja zbroj 6 mjesečnog Euribora (6M Euribor) odnosno promjenjivog parametra i fiksnog ugovorenog broja postotnih bodova godišnje zaokruženo na tri decimalne (fiksne marže).

6M Euribor se utvrđuje za svako kamatno razdoblje u visini 6mjesečnog (šestomjesečnog) Euribora utvrđenog i objavljenog od strane ovlaštenog informacijskog sustava/administratora (u ovom trenutku THOMSON REUTERS) nakon 12:00 sati po srednjeeuropskom vremenu za dan koji nastupa dva relevantna dana prije početka kamatnog razdoblja, odnosno mjeseca u kojem se potpisuje ugovor o kreditu.

Relevantnim danima smatrat će se oni dani za koje je objavljena vrijednost Euribora uz uvjet da je za svaki od ta dva dana objavljena vrijednost Euribora.

Promjenjiva kamatna stopa koja će se primijeniti na Vaš ugovor o kreditu činit će zbroj promjenjivog parametra koji je relevantno objavljen i fiksne marže i to u odnosu na prvi dan u mjesecu tijekom kojeg će biti sklopljen ugovor o kreditu.

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

Primjer:

Kredit ugovarate 10.1.2023.

Prvo utvrđivanje kamatne stope = vrijednost 6M Euribora za dan 1.1.2023. objavljena dva relevantna dana prije (2,5%) + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova (0,9 p.b.) što ukupno iznosi 3,4% i vrijedi za prvo kamatno razdoblje koje traje od 10.1.2023. do 31.7.2023.

Drugo utvrđivanje kamatne stope: vrijednost 6M Euribora za dan 1.8.2023. objavljena dva relevantna dana prije + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova (0,9 p.b.)

- ukoliko se vrijednost 6M Euribora poveća za 0,5 p.b., i sada iznosi 3%, ukupna kamatna stopa će se povećati za 0,5 p.b. odnosno iznositi će 3,9% za drugo kamatno razdoblje
- novi iznos anuiteta doći će na naplatu od 1.9.2023.
- drugo kamatno razdoblje traje od 1.8.2023. do 31.01.2024.

Treće utvrđivanje kamatne stope: vrijednost 6M Euribora za dan 1.2.2024. objavljena dva relevantna dana prije + fiksni ugovoreni broj postotnih poena (0,9 p.b.)

- ukoliko se vrijednost 6M Euribora smanji za 0,1 p.b., i sada iznosi 2,9%, ukupna kamatna stopa će se smanjiti za 0,1 p.b. odnosno iznositi će 3,8%.
- treće kamatno razdoblje traje od 1.2.2024. do 31.7.2024.

Svako sljedeće utvrđivanje kamatne stope: vrijednost 6M Euribora za dane 1.2. i 1.8. svake sljedeće godine do redovne otplate kredita u cijelosti, objavljena dva relevantna dana prije 1.2 odnosno 1.8. + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova (0,9 p.b.).

Iz navedenog primjera, razvidno je da promjena vrijednosti Euribora utječe na visinu ugovorne kamatne stope te time i na visinu iznosa redovne otplate.



GDJE SE MOGU PRATITI VRIJEDNOSTI EURIBORA?

Vrijednosti Euribora mogu se pratiti na web stranicama Erste banke: www.erstebank.hr te se mogu dobiti i u poslovnicama Erste banke.

Uz navedenu stranicu, vrijednosti se mogu pratiti i na informacijskim sustavima Thomson Reuters i Bloomberg te na internetskim stranicama:

- www.euribor-rates.eu
- www.Euribor-ebf.eu
- www.global-rates.com
- www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/

Savjet:

Prije odluke o potpisu ugovora o kreditu sa ugovornom kamatnom stopom vezanom uz Euribor, preporučujemo da se dodatno informirate o značenju i promjenjivosti Euribor-a, njegovim povijesnim kretanjima te o potencijalnom riziku promjene Euribor-a konzultirajući odgovarajuće izvore neovisne o Banci, primjerice European Banking Authority (EBA), The European Money Markets Institute (EMMI), The European Central Bank (ECB), The European Securities and Market Authority (ESMA).

POSTUPANJE BANKE U SLUČAJU PRESTANKA OBJAVLJIVANJA EURIBORA

Sukladno zahtjevima europske Uredbe o referentnim vrijednostima (dalje: Uredba), EMMI je razvio i potvrdio tzv. "hibridnu metodologiju" prema kojoj se EURIBOR izračunava upotrebom stvarnih transakcija kad god su takve transakcije dostupne te je potvrđen kao robusan i otporan parametar. Međutim, u skladu sa preporukama koje je dala radna skupina ECB i ESMA-e, te u skladu sa zahtjevima iz Uredbe Erste banka Vas ovim putem dodatno informira o mogućim scenarijima u slučajevima privremene ili trajne nemogućnosti korištenja određene referentne stope uključivo i Euribor-a,

U slučaju da referentne stope prestanu postojati ili se ne mogu primijeniti ili je došlo do značajnije materijalne promjene u metodologiji¹ izračuna referentne kamatne stope ili drugog parametra, čijim kretanjem se mijenja kamatna stopa za vrijeme važenja ugovora o kreditu, odnosno postojanja prava i obveza po ugovoru o kreditu, primijenit će se alternativni parametar koji je dobiven na prvi mogući od sljedeća tri načina:

- 1) službenim konceptom zamjene ili
- 2) kao rješenje koje predlaže financijska industrija ili
- 3) kao rješenje koje predstavlja općenito prihvaćenu tržišnu praksu.

Službeni koncept zamjene predstavlja:

- obavezujuću ili neobavezujuću izjavu središnje banke ili nekog drugog nadzornog ili stručnog tijela financijskog sektora osnovanog prema odgovarajućim propisima ili drugog nadležnog javnog tijela ili
- rješenje definirano propisima.

Rješenje koje predlaže financijska industrija predstavlja bilo koju izjavu relevantnih financijskih tijela i udruga.²

Rješenje koje predstavlja općenito prihvaćenu tržišnu praksu je rješenje koje je na tržištu već upotrijebljeno za zamjenu parametra koji prestaje postojati ili se više ne može primjenjivati u materijalno velikom broju ugovora, ili neko drugo rješenje koje se može smatrati općenito prihvaćenim na tržištu. U bilo kojem od tri navedena slučaja, dobiveni alternativni parametar koristi se za ponovni izračun obveza iz financijskih ugovora, koje bi se inače računale upotrebom parametra koji prestaje postojati ili se više ne može primijeniti. U slučaju da nijedno od tri navedena rješenja za alternativni parametar nije dostupno ili provedivo, Erste banka će odrediti način zamjene parametra, odnosno način ponovnog izračuna obveza iz ugovora o kreditu, a koji udovoljava svim primjenjivim propisima. U svakom slučaju, alternativni parametar, odnosno način izračuna mora biti što je više moguće ekonomski ekvivalentan parametru koji se mijenja, da bi se osigurala što neutralnija zamjena. U slučaju zamjene administratora koji obračunavaju i javno objavljuju referentne stope, odnosno druge parametre te informacijskih sustava koji ih računaju, Erste banka će koristiti informacije/usluge novih administratora, odnosno informacijskih sustava. Zamjena administratora ne predstavlja događaj koji bi uzrokovao prestanak postojanja ili nemogućnost primjene ugovorene referentne kamatne stope ili drugog parametra čijim kretanjem se mijenja kamatna stopa.

¹Značajnijom materijalnom promjenom u metodologiji izračuna referentne stope ili drugog parametra smatrat će promjena koja rezultira time da referentna vrijednost, izračunata u skladu s novom metodologijom, više ne predstavlja ili adekvatno ne prikazuje referentne pokazatelje ili u vidu ekonomske važnosti više nije usporediva s relevantnom referentnom vrijednosti, određenom ili izračunatom u skladu s metodologijom koja je korištena u vrijeme potpisivanja ugovora o kreditu.

²Relevantnim financijskim tijelima i udrugama se smatraju (ali ne isključivo) International Swaps and Derivatives Association (ISDA), International Capital Markets Association (ICMA), Association for Financial Markets in Europe (AFME), Securities Industry and Financial Markets Association (SIFMA), SIFMA Asset Management Group (SIFMA AMG), Loan Markets Association (LMA), Deutsche Derivate Verbände (DDV), Zertifikate Forum Austria, Hrvatska udruga banaka (HUB), Hrvatska narodna banka (HNB).

