

# Opće informacije o stambenom kreditu za strane državljane i zaposlene u inozemstvu

## UVJETI PROIZVODA

Maksimalni iznos kredita 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 eura		
Rok otplate	od 3 do 20 godina		
Visina kamatne stope	<b>Fiksna kamatna stopa</b> nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita		
	<b>Rok otplate</b>	<b>Visina kamatne stope</b>	<b>EKS<sup>1</sup></b>
	od 3 do 10 godina	3,30% - 3,70%	3,54%-3,95%
	<b>Kombinacija kamatnih stopa</b> fiksna kamatna stopa 10 godina i promjenjiva kamatna stopa za preostalo razdoblje otplate, vezana uz 6M Euribor		
	<b>Rok otplate</b>	<b>Visina kamatne stope</b>	<b>EKS<sup>2</sup></b>
od 10 do 20 godina	fiksna prvih 10 godina 3,30% nakon toga promjenjiva 3,426%- 3,776%	3,45%-3,53%	
Kamatne stope izražene su na godišnjem nivou. EKS - Efektivne kamatne stope izračunate su na dan 1.1.2023.: <sup>1</sup> na iznos kredita od 50.000 EUR, rok otplate 120 mjeseci i navedene kamatne stope te uz trošak procjene nekretnine i premije police osiguranja imovine prema iznosima navedenim u reprezentativnim izračunima. <sup>2</sup> na iznos kredita od 100.000 EUR, rok otplate 240 mjeseci i navedene kamatne stope te uz trošak procjene nekretnine i premije police osiguranja imovine 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.			

## 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 (njenim smanjenjem smanjit će se iznos anuiteta). Vjerojatnost promjene kamatne stope je veća što je duže ugovoreno razdoblje.

## 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)

Prilog: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.1.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

dotatnim 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 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.

## 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 koja se daje u zalog, odnosno do 50% vrijednosti nekretnine ako se u zalog stavlja kuća.

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, odnosno minimalno 50% od iznosa kupoprodajne cijene/procijenjene vrijednosti kuće.

## 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

## TROŠKOVI KREDITA

<b>Naknada za obradu kreditnog zahtjeva:</b>	Bez naknade za obradu
<b>Procjene vrijednosti nekretnine:</b>	Potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine. Vrijednost nekretnine utvrđuje se procjenom od strane ovlaštenih procjenitelja prihvatljivih Erste Banci, na trošak klijenta.
<b>Troškovi osiguranja:</b>	Potrebno je osigurati nekretninu policom osiguranja imovine, na trošak klijenta prema cjeniku osiguravajućeg društva.
<b>Ostali troškovi:</b>	Troškovi vezani za potvrdu/solemnizaciju ugovora o kreditu i drugi javnobilježnički troškovi te troškovi uknjižbe založnog prava

## POSLJEDICE NEPOŠTIVANJA I NEIZVRŠENJA OBVEZA IZ UGOVORA O KREDITU

Prilog: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.1.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

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 dospijeca
- 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 imovine za nekretninu koja je predmet zaloga.

## ✂ 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

Iznos kredita u EUR	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa <sup>3</sup>	Iznos mjesečnog anuiteta	Ukupan iznos koji klijent plaća
50.000	10 godina	fiksna	3,30%	3,54%	489,76 EUR	59.245,21 EUR
100.000	20 godina	kombinacija fiksne i promjenjive	3,30% fiksna prvih 10 godina zatim promjenjiva 3,426% (6M Euribor <sup>1</sup> + 0,70 p.b. <sup>2</sup> )	3,45%	prvih 10 godina 569,74 EUR, zatim 573,15 EUR	137.920,72 EUR

<sup>1</sup>visina 6 mjesečnog (6M) Euribor-a na dan 1.1.2023. iznosi 2,726%. Visina 6M Euribor-a utvrđuje se u skladu s Ugovorom o kreditu šestomjesečno i to na način da se uzima zadnje objavljena vrijednost prije početka svakog kamatnog razdoblja.

<sup>2</sup>p.b.- postotni bod

<sup>3</sup>Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete na dan 1.1.2023. U EKS je uključen jednokratni trošak procjene nekretnine u iznosu od 174,20 eura i trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 30 eura godišnje.

Prilog: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.1.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.



## POSTUPAK ODOBRAVANJA STAMBENOG KREDITA UZ HIPOTEKU

**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 (grunтовници) 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 (grunтовници).

Za nekretninu na koju se upisuje založno pravo Erste banke potrebno je ugovoriti policu osiguranja imovine. Polica mora biti založena odnosno vinkulirana 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.

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.

# Informativni letak – krediti uz Euribor

## 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. Više informacija o Euribor-u dostupno je na: [www.Euribor-ebf.eu](http://www.Euribor-ebf.eu)

Visina Euribor-a određena je u značajnoj mjeri referentnom kamatnom stopom Europske Centralne Banke (ECB), odnosno monetarnom politikom ECB-a i drugim faktorima kao 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. Sukladno tome ECB spušta ili podiže referentnu kamatnu stopu, a što onda posljedično ima utjecaj i na visinu Euribor-a.

Erste&Steiermärkische Bank d.d. (Erste banka) ne utječe na visinu Euribor-a te ne može predvidjeti buduća kretanja Euribor-a, a s tim u vezi niti eventualne posljedice koje mogu nastati uslijed promjene Euribor-a.

## KAKO SE ODREĐUJE KAMATNA STOPA PO KREDITU?

Kamatna stopa predstavlja zbroj 6 mjesečnog Euribor-a (6M Euribor) i fiksnog ugovorenog broja postotnih bodova godišnje zaokruženo na tri decimale.

Početna vrijednost 6M Euribor-a je vrijednost utvrđena i objavljena 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 tog kamatnog razdoblja, odnosno mjeseca u kojem se potpisuje ugovor o kreditu.

6M Euribor se utvrđuje za svako kamatno razdoblje u visini 6mjesečnog (šestomjesečnog) Euribor-a 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. Relevantnim danima smatrat će se oni dani za koje je objavljena vrijednost Euribor-a uz uvjet da je za svaki od ta dva dana objavljena vrijednost Euribor-a.

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

Primjer:

Kredit ugovarate 10.1.2023.

**Prvo utvrđivanje** kamatne stope = vrijednost 6M Euribor-a 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 Euribor-a za dan 1.8.2023. objavljena dva relevantna dana prije + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova (0,9 p.b.)

- ukoliko se vrijednost 6M Euribor-a 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 Euribor-a za dan 1.2.2024. objavljena dva relevantna dana prije + fiksni

Prilog: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.1.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

ugovoreni broj postotnih poena (0,9 p.b.)

- ukoliko se vrijednost 6M Euribor-a 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 Euribor-a 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 Euribor-a utječe na visinu ugovorne kamatne stope te time i na visinu iznosa redovne otplate.

## GDJE MOŽETE PRATITI VRIJEDNOSTI EURIBOR-A?

Vrijednosti Euribor-a mogu se pratiti na web stranicama Erste banke: [www.erstebank.hr](http://www.erstebank.hr) te se mogu dobiti i u poslovnica Erste banke.

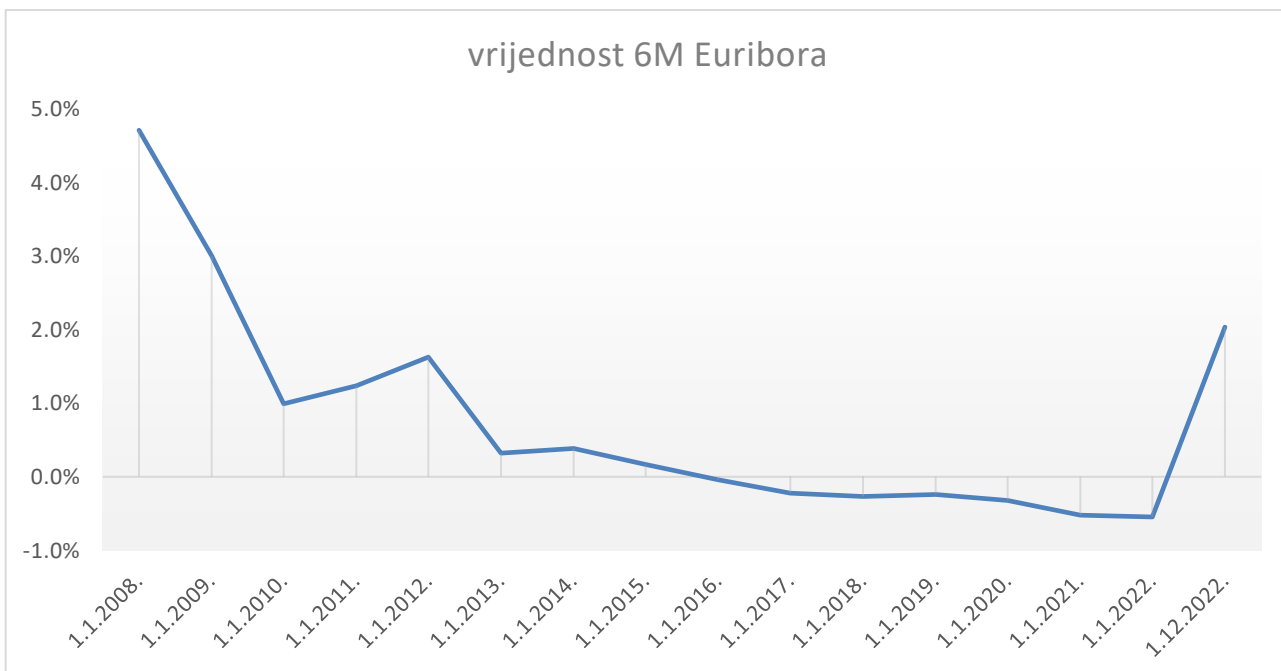
Uz navedenu stranicu, vrijednosti se mogu pratiti i na informacijskim sustavima Thomson Reuters i Bloomberg te na internetskim stranicama:

- [www.Euribor-ebf.eu](http://www.Euribor-ebf.eu)
- [www.global-rates.com](http://www.global-rates.com)
- [www.euribor-rates.eu](http://www.euribor-rates.eu)

### Savjet:

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

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



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

Prilog: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.1.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.