

Opće informacije o gotovinskom kreditu uz hipoteku

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 150.000 eura	
Rok otplate	od 3 do 15 godina	
Visina kamatne stope (godišnje)	Za rokove otplate od 3 do 10 godina - fiksna kamatna stopa koja je nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita	3,60% - 3,75% ¹ (EKS ² 3,79% - 3,95%)
	Za rokove otplate od 10 do 15 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. 3,60%, nakon toga promjenjiva 3,692% - 3,742% ¹ (EKS ² 3,78% - 3,79%)

¹Visina kamatne stope ovisi o poslovnom odnosu Korisnika kredita s bankom i procjeni kreditnog rizika Korisnika kredita za banku.

²EKS - Efektivna kamatna stopa izračunata je na iznos kredita 70.000,00 EUR, rok otplate 120 mjeseci odnosno 180 mjeseci i navedene kamatne stope te uz trošak procjene nekretnine i premije police osiguranja imovine prema iznosima navedenim u reprezentativnom izračunu, na dan 1.3.2023.

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 referentnu 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.

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 Erste banku, a informaciju o novom iznosu glavnice i obroka dobivate e-mailom ili poštom.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.3.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

PRIJEVREMENA OTPLATA KREDITA

Korisnik kredita u svakom trenutku može podnijeti pisani zahtjev za prijevremenu otplatu kredita, djelomično ili u cijelosti, bez naplate naknade za prijevremeni povrat kredita.

POTREBNI INSTRUMENTI OSIGURANJA

Korisnik kredita je obavezan dostaviti Erste banci sljedeće instrumente osiguranja kredita:

- 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 70% procijenjene vrijednosti nekretnine – stana koja se daje u zalog, odnosno do 60% vrijednosti nekretnine ako se u zalog stavlja kuća.

Erste banka u pravilu prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u Republici Hrvatskoj.

Erste banka zadržava pravo po vlastitoj procjeni zatražiti dodatne instrumente osiguranja.

NAČIN KORIŠTENJA KREDITA

- Nenamjenski:**
- gotovinskom isplatom na blagajni Erste banke
 - prijenosom na tekući ili štedni račun Korisnika kredita otvoren u Erste banci, na druge račune u Erste banci ili izvan Erste banke

TROŠKOVI KREDITA

Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade
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 Erste banke.
Troškovi osiguranja	Polica osiguranja imovine – za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini, potrebna je polica osiguranja imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.
Ostali troškovi	Troškovi vezani za potvrdu/solemnizaciju ugovora o kreditu i drugi javnobilježnički troškovi.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.3.2023. te su informativnog karaktera. Erste 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, **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 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.

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 Erste banke o odustanku od ugovora o kreditu, vratiti Erste 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 GOTOVINSKI KREDIT UZ HIPOTEKU

Iznos kredita u EUR	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ³	Iznos mjesečnog anuiteta	Ukupan iznos koji klijent plaća
70.000	10 godina (120 anuiteta)	fiksna	3,60%	3,79%	695,48 EUR	83.932,56 EUR
	15 godina (180 anuiteta)	kombinacija fiksne i promjenjive	3,60% fiksna prvih 10 godina zatim promjenjiva 3,692% (6M Euribor ¹ + 0,45 p.b. ²)	3,78%	prvih 10 godina 503,86 EUR, zatim 505,01 EUR	91.387,97 EUR

¹visina 6 mjesečnog (6M) Euribor-a na dan 1.3.2023. iznosi 3,242%. 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.

²p.b.- postotni bod

³Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete, na dan 1.3.2023. U EKS je uključen jednokratni trošak procjene nekretnine u iznosu od 174,20 eura te godišnji trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 30 eura.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.3.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

POSTUPAK ODOBRAVANJA GOTOVINSKOG 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 i prijedlog za uknjižbu založnog prava (hipoteke) Erste banke na nekretninu predaje se nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog općinskog suda (gruntovnica) radi upisa založnog prava (hipoteke) na nekretnini preko javnog bilježnika ili odvjetnika.

Vrijeme potrebno za zasnivanje založnog prava na nekretnini ovisi o pojedinom nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog općinskog suda (gruntovnici).

Nakon što je upisano založno pravo (hipoteka) pri nadležnom općinskom sudu (u gruntovnici) / kod javnog bilježnika/ odvjetnika / u sustavu e-Građani podižete novi zemljišnoknjižni (ZK) izvadak s uknjiženim založnim pravom (hipotekom) Erste banke i rješenje o upisanom teretu (pojedini sudovi rješenja o upisanom teretu šalju poštom na adresu stranaka). Novi ZK izvadak s uknjiženim pravom zaloga (hipotekom) u korist banke predajete Erste banci, kao i presliku primjerka rješenja o upisanom teretu, dok original ostaje vama.

Za nekretninu na koju se upisuje založno pravo Erste banke potrebno je ugovoriti policu osiguranja imovine. 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 savjetovališta 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

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

Prilozi: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.3.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

- 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 te se mogu dobiti i u poslovnica Erste banke.

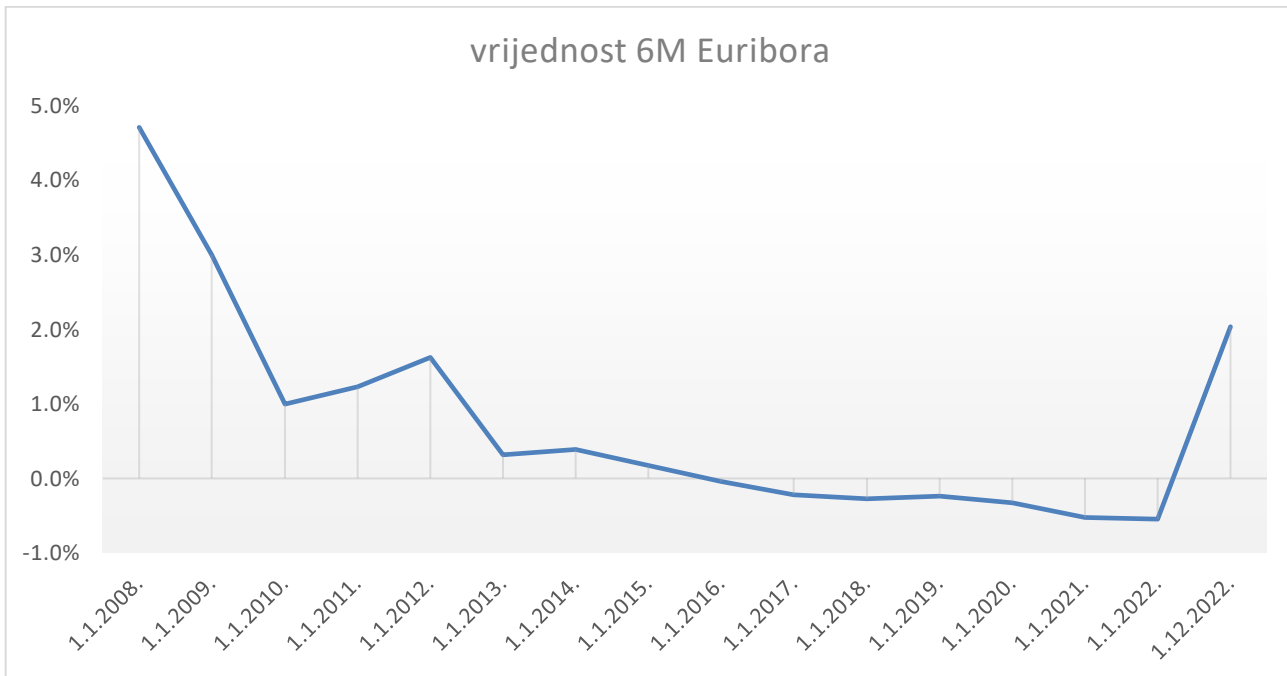
Uz navedenu stranicu, vrijednosti se mogu pratiti i na informacijskim sustavima Thomson Reuters i Bloomberg te na internetskim stranicama:

- www.Euribor-ebf.eu
- www.global-rates.com
- 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.

Prilozi: Informativni letak – krediti uz Euribor

Opće informacije u primjeni su od 1.3.2023. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.