

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.

Valuta kredita	uz valutnu klauzulu u eurima
Iznos kredita	od 10.000 do 150.000 eura
Rok otplate	od 5 do 15 godina
Visina kamatne stope (godišnje)	<p>Promjenjiva kamatna stopa od 3,88% do 3,98%¹ vezana uz 6M NRS1 za EUR (EKS: 4,06% - 4,17%²)</p> <p>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 180 mjeseci i navedene kamatne stope te uz trošak procjene nekretnine i premije police osiguranja imovine prema iznosima navedenim u reprezentativnom izračunu, na dan 1.8.2022. Točan izračun EKS-a klijent će dobiti u ESIS obrascu (Europski standardizirani informativni obrazac) koji će mu se uručiti prije potpisivanja ugovora.</p>

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. 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 (npr. NRS1 za EUR) 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.

RIZIK PROMJENE TEČAJA

Kreditni koji se odobravaju uz valutnu klauzulu u EUR (VK 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

Prilog: Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR i informativni letak – krediti uz NRS
 Opće informacije u primjeni su od 1.8.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

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 o kreditu 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.



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 poštom.



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
- opis založnog prava na nekretnini uz vinkulaciju police osiguranja nekretnine u korist Erste 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 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

Prilog: Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR i informativni letak – krediti uz NRS
Opće informacije u primjeni su od 1.8.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

 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 banci.
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.

 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 dopijeva u cijelosti i prije redovnog dospjeća
- 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.

Prilog: Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR i informativni letak – krediti uz NRS
Opće informacije u primjeni su od 1.8.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.


REPREZENTATIVNI IZRAČUN ZA GOTOVINSKI KREDIT UZ HIPOTEKU

Iznos kredita	Rok otplate	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ³	Iznos mjesečnog anuiteta	Ukupan iznos koji klijent plaća
70.000 EUR	15 godina (180 anuiteta)	3,88%= 6M NRS1 za EUR ¹ + 3,8 p.b. ²	4,06%	513,58 EUR	93.060,03 EUR

¹visina 6 mjesečnog (6M) NRS1 za EUR na dan 1.6.2022. iznosi 0,08%. 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

³Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su uz navedene uvjete, na dan 1.8.2022. U EKS je uključen jednokratni trošak procjene nekretnine u iznosu od 1.250 HRK te godišnji trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 225 HRK godišnje.


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, 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. 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.

Prilog: Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR i informativni letak – krediti uz NRS
Opće informacije u primjeni su od 1.8.2022. 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 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 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 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.

Primjer: kredit ugovoren uz valutnu klauzulu u eurima 5.7.2021.

Prvo utvrđivanje kamatne stope: zadnje objavljena vrijednost 6M NRS1 za EUR utvrđena i objavljena 22.5.2021. (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 1.7.2021. do 31.1.2022.

Prilog: Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR i informativni letak – krediti uz NRS
Opće informacije u primjeni su od 1.8.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

Drugo utvrđivanje kamatne stope: vrijednost 6M NR1-a za EUR koja će se objaviti od 15. do 30.11.2021. + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova (3,6 p.b.)

- ukoliko se vrijednost 6M NRS1 za EUR 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 1.3.2022.
- drugo kamatno razdoblje traje od 1.2.2022. do 31.7.2022.

Treće utvrđivanje kamatne stope: vrijednost 6M NRS1 za EUR koja će se objaviti od 16. do 31.5.2022. + 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 1.9.2022.
- treće kamatno razdoblje traje od 1.8.2022. do 31.1.2023.

Svako sljedeće utvrđivanje kamatne stope: zadnje objavljenja vrijednost 6M NRS1 za EUR do redovne otplate kredita u cijelosti + fiksni ugovoreni broj postotnih bodova.

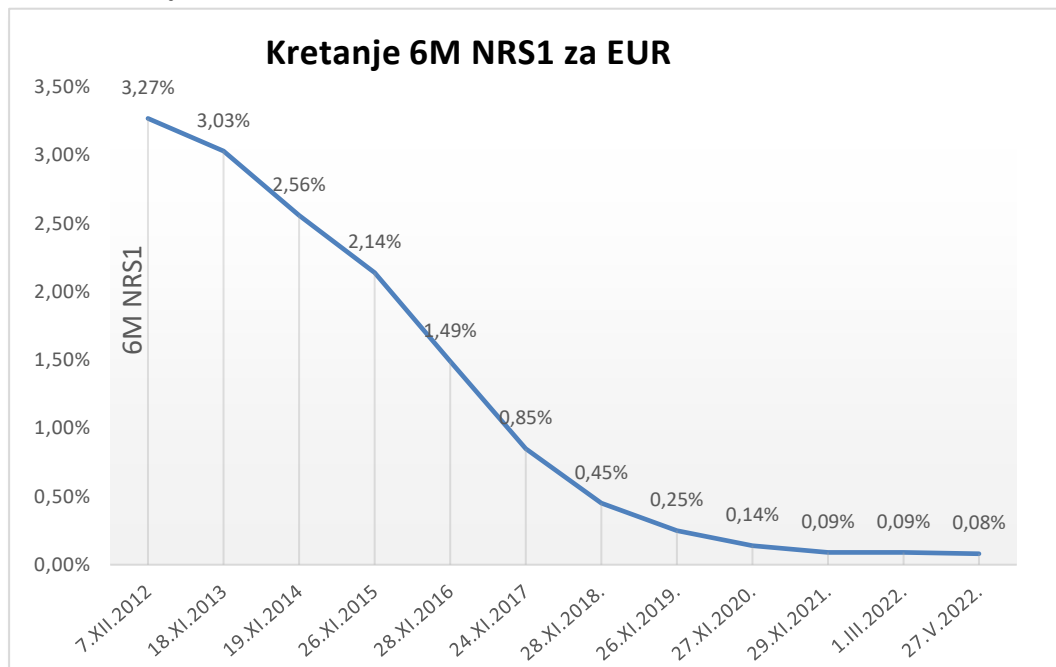
Iz navedenog primjera, razvidno je da promjena vrijednosti 6M NRS1 za EUR utječe na visinu ugovorne kamatne stope te time i na visinu iznosa redovne otplate.

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 NRS1 za EUR od 7.12.2012. do 27.5.2022.



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

Prilog: Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR i informativni letak – krediti uz NRS
Opće informacije u primjeni su od 1.8.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

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

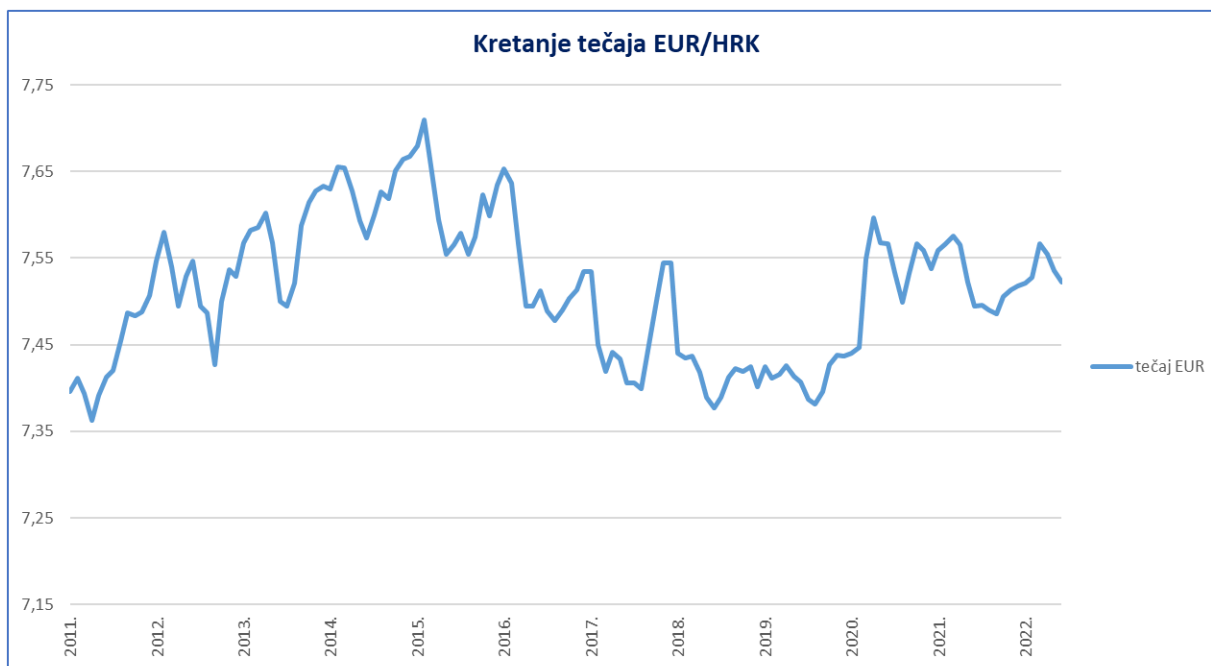
Valutna klauzula u EUR je ugovorna odredba kojom se ugovorne obveze (glavnica, kamate, druge novčane obveze) svake strane izražavaju u kunsnoj protuvrijednosti valute EUR po unaprijed definiranom/ugovorenom tečaju. U depozitno kreditnim poslovima ugovorenim s potrošačima, Zakonom o kreditnim institucijama 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.

Prilog: Letak s informacijama o valutnoj klauzuli i kretanju tečaja EUR i informativni letak – krediti uz NRS

Opće informacije u primjeni su od 1.8.2022. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.