

Opće informacije o stambenom kreditu uz subvenciju u suradnji s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN)

POGODNOSTI

- Bez naknade za obradu kredita
- Bez interkalarne kamate
- Bez troška procjene nekretnine
- Bez garantnog pologa
- Bez police osiguranja života
- Bez obveznog statusa klijenta
- **Popust od 10% na premiju police osiguranja imovine** kod partnera Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.

OSNOVNI UVJETI KREDITA

	HRK	EUR
Iznos kredita ovisno o valuti:	od 110.000,00 do 2.000.000,00 kuna	od 15.000,00 do 500.000,00 eura
	Maksimalno se subvencionira iznos do 100.000,00 EUR odnosno odgovarajući iznos kunske protivvrijednosti na dan isplate kredita	
Rok:	od 15 do 30 godina	
Kamatna stopa:	Kombinacija kamatnih stopa: fiksna prvih 7 godina 2,99% promjenjiva od 8. do 30. godine 3,04% (2,6 p.b. + 6M NRS2 za HRK)	Fiksna kamatna stopa 3,3 %
Objašnjenje vrsta kamatnih stopa:	Fiksna kamatna stopa - nepromjenjiva tijekom cijelog roka otplate kredita Kombinacija kamatnih stopa - fiksne kamatne stope za određeno razdoblje i promjenjive kamatne stope (promjenjiva tijekom otplate kredita) za preostalo razdoblje otplate	

Prilog – Informativni letak – krediti uz NRS2
Opće informacije su u primjeni od 1.8.2018. te su informativnog karaktera
Banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

UVJETI USKLAĐENI SA ZAKONOM O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA

Zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita moći će podnijeti građani:

- s prebivalištem na području Republike Hrvatske
- koji nisu stariji od 45 godina u trenutku podnošenja Zahtjeva za subvencioniranje kredita
- koji nemaju (kao niti njihovi bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner) u vlasništvu stan ili kuću koji udovoljavaju osnovnim higijensko tehničkim uvjetima za život
- koji u vlasništvu imaju samo jedan stan ili kuću koju prodaju radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Subvencioniranje kredita odobravat će se **do najviše 1.500,00 eura po metru kvadratnom** u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke, odnosno **do najvišeg iznosa kredita od 100.000,00 eura** u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju HNB-a na dan isplate kredita i čiji rok otplate ne smije biti kraći od 15 godina.

Cijena od 1.500,00 eura po metru kvadratnom, odnosno ukupni iznos kredita od 100.000,00 eura mogu biti i veći, ali se u tom slučaju razlika ne subvencionira.

Visina i trajanje subvencije:

- subvencija mjesečnog anuiteta ili rate iznosi od 30 do 51%.
- ovisi o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje odnosno gradi Sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN br. 132/17.) definirano je 8 skupina u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti
- subvencija traje minimalno prvih 5 godina otplate kredita
- ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog kućanstva osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50 % upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se produljuje rok subvencije za dvije godine
- ako se podnositelju zahtjeva ili članu njegova obiteljskog kućanstva kojemu odobren kredit naknadno tijekom trajanja subvencije utvrdi invaliditet najmanje 50 % te je osoba upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se produljuje rok subvencije za dvije godine
- za svako rođeno ili posvojeno dijete korisnika kredita dodatno se produljuje rok subvencije za dvije godine

NAČIN KORIŠTENJA KREDITA

Namjenski:

- kupnja stambenog prostora (kuća/stan za stanovanje) uz mogućnost kupnje garaže/parkirnog mjesta upisanih na zemljišnoknjižni izvadak
- izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija i dovršenje stambenog prostora

Napomena: Subvencije se odnose na završene i uknjižene nekretnine s uporabnom dozvolom ako se radi o kupnji stana odnosno kuće ili s građevinskom dozvolom ako se radi o izgradnji, dogradnji, dovršenju ili rekonstrukciji stambenog prostora

OTPLATA KREDITA

Otplata kredita može biti ugovorena u mjesečnim anuitetima ili ratama. Točan broj i iznos mjesečnih anuiteta ili rata ovisi o ugovorenim elementima ugovora o kreditu kao što su kamatna stopa i rok otplate.

Prilog – informativni letak – krediti uz NRS2
Opće informacije su u primjeni od 1.8.2018. te su informativnog karaktera
Banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta

 POTREBNI INSTRUMENTI OSIGURANJA

Upis založnog prava na nekretnini uz vinkulaciju police osiguranje nekretnine u korist Erste banke; maksimalni iznos kredita može biti do 100% procijenjene vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog. Banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u Republici Hrvatskoj.

Izjava suglasnosti o zapljeni primanja i zadužnica, potvrđene kod javnog bilježnika.

Banka zadržava pravo po vlastitoj procjeni zatražiti dodatne instrumente osiguranja.

 TROŠKOVI KREDITA

Procjene vrijednosti nekretnine:	Potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine. Trošak procjene snosi banka. Vrijednost nekretnine utvrđuje se procjenom ovlaštenog procjenitelja.
Troškovi osiguranja:	Potrebna je polica osiguranja imovine – stana/kuće – pod hipotekom banke. Premiju osiguranja podmiruje klijent prema cjeniku osiguravajućeg društva.
Ostali troškovi:	Troškovi vezani za potvrdu/solemnizaciju ugovora o kreditu i drugi javnobilježnički troškovi te troškovi upisa hipoteke i vlasništva.

 REPREZENTATIVNI IZRAČUN ZA STAMBENI KREDIT

Valuta	Vrsta kamatne stope	Iznos kredita	Rok otplate	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa ³	Iznos mjesečnog anuiteta	Iznos mjesečne subvencije	Ukupan iznos koji plaća klijent	Ukupan iznos koji plaća APN
HRK	kombinacija fiksne i promjenjive	500.000,00 HRK	30 godina (360 anuiteta)	2,99% fiksna prvih 7 godina	3,06%	2.105,33 HRK	631,60 HRK	760.886,87 HRK	37.896,00 HRK
				6M NRS2 za HRK ¹ + 2,60 p.b. = 3,04%		2.116,09 HRK			
EUR	fiksna	65.000,00 EUR	20 godina (240 anuiteta)	3,3%	3,35%	370,33 EUR	111,10 EUR	88.878,44 EUR	6.666,00 EUR

¹ visina 6 mjesečnog (6M) NRS2 za HRK na dan 1.8.2018. iznosi 0,44%. 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.

² p.b.- postotni bod

³ Efektivna kamatna stopa, iznos anuiteta i ukupan iznos koji klijent treba platiti izračunati su na dan 1.8.2018. uz navedene uvjete te uz premiju police osiguranja nekretnine. Visina subvencije u ovom izračunu iznosi 30% (skupina VIII).

 DODATNE USLUGE KOJE JE KLIJENT DUŽAN UGOVORITI

Polica osiguranja imovine.

Prilog – Informativni letak – krediti uz NRS2
Opće informacije su u primjeni od 1.8.2018. te su informativnog karaktera
Banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

 POSTUPAK ODOBRAVANJA STAMBENOG KREDITA

1.

Zahtjev za kredit i prikupljanje dokumentacije

2.

Obrada zahtjeva za kredit i odobrenje kredita u banci

3.

Predaja Zahtjeva za subvencioniranje kredita u APN i odobrenje u APN-u

4.

Sklapanje ugovora o kreditu i instrumenti osiguranja

5.

Isplata kredita

6.

Upis vlasništva kod stambenih kredita s namjenom kupnje

1. Zahtjev za kredit i prikupljanje dokumentacije

Zahtjev za kredit možete podnijeti u bilo kojoj poslovnici Erste banke ili on-line na web stranici banke.

Uz to, potrebna je sljedeća dokumentacija:

- preslika osobne iskaznice podnositelja zahtjeva i bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera,
- zadnja platna lista i potvrda poslodavca o prosjeku primanja za utvrđivanje kreditne sposobnosti,
- ako klijent ne ostvaruje primanja u Erste banci - pregled prometa po računu banke u kojoj se ostvaruje priljev s osnova plaće u protekla 3 mjeseca
- za osobe s invaliditetom - potvrda Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom,
- javnobilježnički ovjerena izjava da podnositelj zahtjeva u vlasništvu nema stan ili kuću ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja (obrazac izjave možete zatražiti u Banci),
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema drugi stan ili kuću u vlasništvu ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće,
- predugovor (nije potrebna ovjera kod javnog bilježnika) ili ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobranje kredita (u predugovoru mora biti navedena točna adresa nekretnine koja se kupuje te neto korisna površina stana ili kuće (NKP),
Savjetujemo da s prodavateljem dogovorite dovoljno dug rok za isplatu kupoprodajne cijene u cijelosti.
- preslika zemljišnoknjižnog izvotka,
- presliku akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuća koju namjerava kupiti odnosno graditi kuću,
- za gradnju kuće: preslika akta za građenje i preslika troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekta, iz kojeg je vidljiva visina troškova izgradnje.

2. Obrada zahtjeva za kredit i odobranje 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 (npr. sudužnik), te se definiraju potrebni instrumenti osiguranja.

Potrebna je procjena vrijednosti nekretnine na kojoj će se zasnovati založno pravo Erste banke. U banci možete dogovoriti realizaciju procjene vrijednosti nekretnine koju izvodi ovlaštena procjenitelj Erste nekretnine d.o.o., a 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, banka procjenjuje vaš zahtjev za kredit i donosi odluku o odobrenju kredita.

3. Predaja zahtjeva za subvencioniranje kredita u APN i odobrenje u APN-u

Nakon odobrenja kredita, pozvat ćemo vas na potpisivanje zahtjeva za subvencioniranje kredita koji se zajedno s prikupljenom dokumentacijom i odobrenjem Erste banke šalje na odobrenje u APN. Zahtjevi se obrađuju po redoslijedu zaprimanja.

4. Sklapanje ugovora o kreditu i instrumenti osiguranja

Nakon odluke APN-a o odobrenju zahtjeva, na dogovoreni dan, u Erste banci ćete preuzeti, od strane Erste banke i APN-a 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.

Prije sklapanja ugovora o kreditu, sklapa se ugovor o kupoprodaji nekretnine.

Solemnizirani ugovor o kreditu, zajedno s prijedlogom za uknjižbu založnog prava, u korist Erste banke dostavljate nadležnom Općinskom sudu, Zemljišno-knjižnom odjelu (grunтовnici) radi uknjižbe založnog prava na nekretnini. Izvadak iz zemljišnih knjiga, u kojem je upisano založno pravo u korist 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 (grunтовnici).

Za nekretninu na koju se upisuje založno pravo Banke potrebno je ugovoriti policu osiguranja imovine.

5. Isplata kredita

Po dostavi dokumentacije te zajedničke provjere jesu li ispunjeni svi ostali uvjeti za isplatu kredita (instrumenti osiguranja i sl.), Banka će izvršiti isplatu kredita prema kupoprodajnim ugovorima.

6. 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 koju je potrebno promijeniti u roku od 30 dana od potpisa ugovora, u banku i u APN dostavite dokaz o novom prebivalištu.



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. U slučaju prijevremene otplate kredita prije isteka perioda od dvije godine nakon perioda subvencije APN-u se vraća puni iznos dane subvencije.



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.

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,

Banka ima pravo:

- koristiti sve instrumente osiguranja u svrhu podmirenja cjelokupnog dugovanja i ispunjenja dospjelih obveza klijenta
- otkazati ugovor o kreditu čime tražbina banke dopijeva u cijelosti i prije redovnog dopijea
- 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).

U slučaju otkazivanja ugovora o kreditu klijent je u obvezi vratiti primljene iznose subvencije.

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 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 (npr. NRS2) 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 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 razumijeti 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.