Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr
T 0800 7890
erstebank@erstebank.hr

STAMBENI KREDIT

Opće informacije o stambenom kreditu za državljane EU i hrvatske državljane zaposlene u EU

Oprez! Zaduživanje nije besplatno.

UVJETI PROIZVODA

Iznos kredita	**od 10.000 do 500.000 EUR**				
Rok otplate	**od 3 do 20 godina**				
Vrsta kamatne stope	**Visina fiksne kamatne stope**	**Razdoblje fiksne kamatne stope**	**Visina promjenjive kamatne stope**	**Razdoblje promjenjive kamatne stope**	**EKS**
Fiksna	**3,75%**	Cijeli rok otplate	-	-	**3,87%**
Kombinacija kamatnih stopa	**3,35%**	Prvih 5 godina	**3,803% (6M Euribor + 0,70 p.b.)**	Nakon 5. godine	**3,71%**

Maksimalni iznos kredita utvrđuje se u skladu s procjenom Banke te ovise o kreditnom riziku i poslovnom odnosu Korisnika kredita s Bankom.

Interkalarna kamata je kamata koja se obračunava na isplaćeni iznos kredita za razdoblje od dana isplate do početka otplate, odnosno do mjeseca u kojem se plaća prvi anuitet, a njezina visina jednaka je redovnoj kamatnoj stopi.

Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je za iznos kredita od 100.000 eura, s rokom otplate od 20 godina, uz navedene kamatne stope i uz obračun interkalarne kamate za razdoblje od mjesec dana. U izračun EKS-a uključen je trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 35 eura.

Efektivne kamatne stope (EKS) izračunate su uz pretpostavljeni datum isplate kredita 1.10.2026.
Točan izračun EKS-a nalazi se u ESIS obrascu (Europski standardizirani informativni obrazac) koji će se klijentima uručiti kod kreiranja obvezujuće ponude, te prije potpisivanja ugovora.

RIZIK PROMJENJIVE KAMATNE STOPE

Promjenjiva kamatna stopa sastoji se od fiksnog i promjenjivog dijela. Fiksni dio je ugovoreni broj postotnih bodova koji se ne mijenja tijekom otplate kredita, dok promjenjivi dio predstavlja referentnu kamatnu stopu 6M EURIBOR.
EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) je referentna kamatna stopa za euro koja se utvrđuje na europskom međubankarskom tržištu i redovito javno objavljuje. Podaci o vrijednosti i kretanju EURIBOR-a dostupni su na internetskim stranicama administratora EURIBOR-a i Erste banke.

Ugovaranje promjenjive kamatne stope uključuje rizik njezine promjene tijekom otplate kredita. Povećanje 6M EURIBOR-a može dovesti do povećanja kamatne stope i iznosa anuiteta, dok njegovo smanjenje može dovesti do njihova smanjenja. Npr. rast 6M EURIBOR-a 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.

NAMJENA KREDITA

- kupnja stambenog prostora (stana, kuće, apartmana)
- izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija te dovršenje i održavanje stambenog prostora
- kupnja građevinskog zemljišta i komunalno uređenje

Prilozi: Euribor – opće informacije i Osiguranje otplate kredita – Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja otplate kredita;
Opće informacije u primjeni su od 9.10.2026. te su informativnog karaktera. Erste banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.

- kupnja/izgradnja garaže, spremišta ili parkirnog mjesta, uz kupnju stambenog prostora
- adaptacija stambenog prostora
- uređenje okućnice

NAČIN KORIŠTENJA KREDITA

Kod kredita s namjenom kupnje, kredit se koristi jednokratno, bezgotovinskim prijenosom na račun prodavatelja.
Kod kredita za izgradnju i adaptaciju nekretnine sredstva se mogu koristiti jednokratno ili u tranšama, 100% na račun prodavatelja/dobavljača/izvođača radova.

POTREBNI INSTRUMENTI OSIGURANJA

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

Korisnik kredita je obvezan 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 60% vrijednosti nekretnine – stana ili kuće koji se daju u zalog.

Korisnik kredita mora osigurati dio vlastitih financijskih sredstava za učešće u kupoprodajnoj cijeni.
Vlastito učešće iznosi minimalno 40% od iznosa vrijednosti nekretnine. Erste banka zadnja isplaćuje sredstva te isplatom kredita zatvara kupoprodajnu cijenu, što mora biti definirano kupoprodajnim ugovorom.
Kod utvrđivanja vrijednosti nekretnine na koju je potrebno staviti hipoteku, uzima se niža vrijednost između procijenjene vrijednosti i kupoprodajne cijene, ako su dostupne obje vrijednosti.

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

TROŠKOVI KREDITA

Procjena vrijednosti nekretnine:	Procjenu izrađuju neovisni ovlašteni procjenitelji društva Erste nekretnine d.o.o. Za stanove i građevinska zemljišta prihvaćaju se procjene društava ZANE, PBZ Card, Raiffeisen Consulting, HPB nekretnine i OTP nekretnine, pod uvjetom da procjena sadrži potvrdu da je nekretnina legalna. U trenutku odobrenja kredita procjena ne smije biti starija od 180 dana. **Za zahtjeve za kredit zaprimljene do 31.1.2027. trošak procjene nekretnine snosi Banka.**
Troškovi osiguranja:	Polica osiguranja nekretnine 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 imovine za nekretninu koja je predmet zaloga

OTPLATA KREDITA

Otplata kredita može biti ugovorena u mjesečnim anuitetima, obrocima ili ratama. Točan broj i iznos mjesečnih anuiteta, obroka ili rata ovise o ugovorenim uvjetima kredita, poput kamatne stope i roka otplate.

Prilikom podnošenja zahtjeva za kredit klijent može odabrati opciju kredita s ostatkom vrijednosti. Kod takvog kredita glavnica se otplaćuje u mjesečnim obrocima, dok dio glavnice (tzv. ostatak vrijednosti) dospijeva na naplatu i otplaćuje se jednokratno po dospijeću posljednjeg obroka. Ako su dodatne uplate po kreditu veće od iznosa dvaju mjesečnih obroka, glavnica kredita automatski se smanjuje, bez naknade za prijevremenu djelomičnu otplatu i bez dodatnih troškova

(primjerice troška javnog bilježnika). Nije potrebno dolaziti u Banku, a informaciju o novom iznosu glavnice i mjesečnog obroka klijent će primiti 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 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 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 obveze 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 obavještavanja 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 ZA STAMBENI KREDIT

Reprezentativni izračuni izrađeni su uz pretpostavljeni datum isplate kredita 1.10.2026.
6M Euribor – vrijednost 6M EURIBOR-a objavljena na dan 29.9.2026. iznosi 3,103% i primjenjuje se od 1.10.2026.
Vrijednost 6M EURIBOR-a utvrđuje se u skladu s Ugovorom o kreditu svakih šest mjeseci, na način da se uzima posljednja objavljena vrijednost prije početka svakog kamatnog razdoblja.
Efektivna kamatna stopa (**EKS**), iznos anuiteta i ukupni iznos za otplatu izračunati su uz navedene uvjete (iznos kredita, rok otplate i kamatnu stopu), obračun interkalarne kamate za razdoblje od mjesec dana te uključene troškove koji ulaze u izračun EKS-a i ukupnog iznosa za otplatu.
Ukupni iznos kamate uključuje i iznos interkalarne kamate za razdoblje od mjesec dana.
U **troškove** uključene u izračun EKS-a i ukupnog iznosa za otplatu ubrajaja se trošak premije police osiguranja imovine u iznosu od 35 EUR godišnje.

Iznos kredita	**100.000,00 EUR**	
Rok otplate	**20 godina (240 anuiteta)**	
Vrsta kamate	**Fiksna**	**Kombinacija fiksne i promjenjive**
Visina godišnje kamate	3,75%	fiksna prvih 5 godina: 3,35% zatim promjenjiva: 3,803% (6M Euribor + 0,70 p.b.)
EKS	3,87%	3,71%
Iznos anuiteta	592,89 EUR	Prvih 5 godina 572,28 EUR zatim 590,33 EUR
Ukupni iznos kamate	42.615,93 EUR	40.885,19 EUR
Troškovi	700,00 EUR	700,00 EUR
Ukupni iznos za otplatu	143.315,93 EUR	141.585,19 EUR

POSTUPAK ODOBRAVANJA STAMBENOG KREDITA ZA DRŽAVLJANE EU I HRV. DRŽAVLJANE ZAPOSLENE U EU

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.
   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 (gruntovnica) radi upisa založnog prava na nekretnini preko javnog bilježnika ili odvjetnika. 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, koja 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.
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 zemljišnjoknjižnom 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.