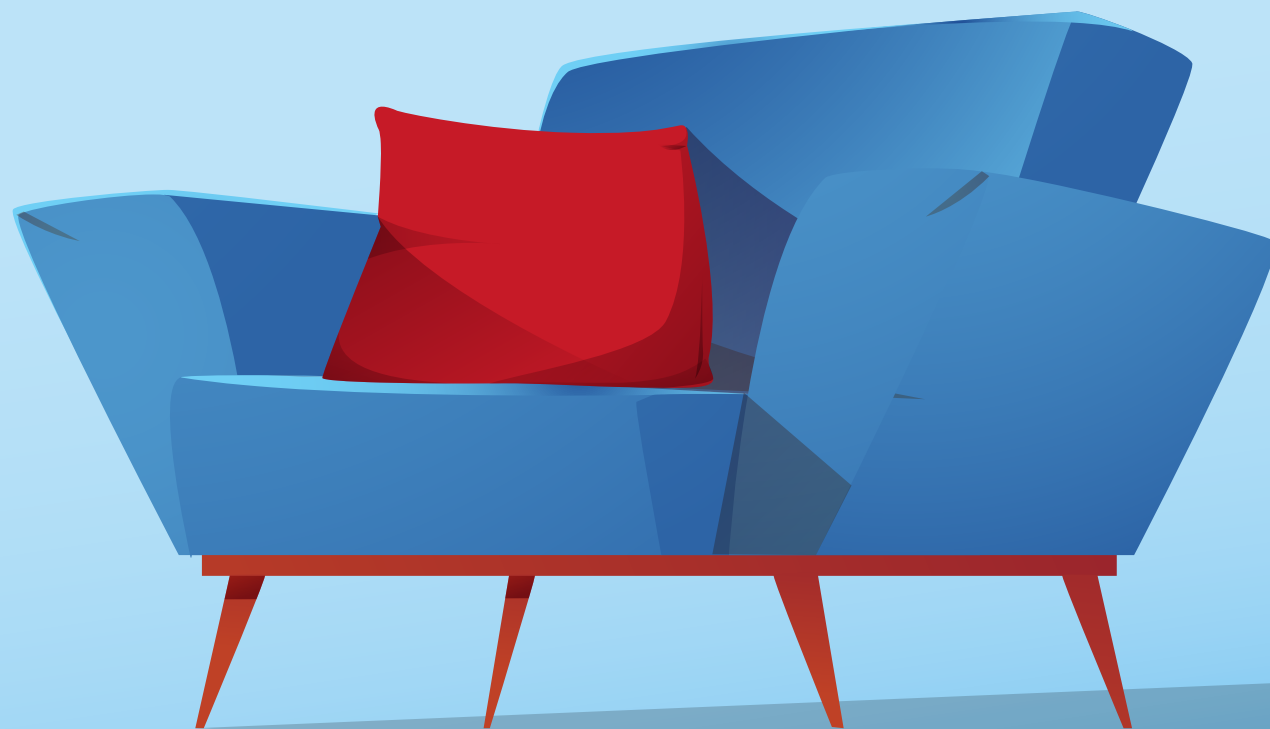


Vodič

O čemu treba voditi računa prilikom kupovine prvog stana?



Došlo je vrijeme za trgovinu života

I šta sad – odakle početi i čije iskustvo prvo saslušati? Neko vam kaže da ne žurite i da imate kad, neko drugi pita šta ste čekali do sada, ali ajde – bolje ikad nego nikad. Postavljate pitanja prijatelju za kojeg vjerujete da sve zna, Guglu, ali više niste sigurni šta uopšte tražite. Kad bi neko mogao sve to da obavi umjesto vas...

Pa, znate kako kažu: Moja kućica, moja slobodica. Vjerujemo da ste, ukoliko ste živjeli kao podstanar, 100% saglasni sa tim, a kad malo bolje razmislite, biće vam jasno da su u pitanju stvari oko kojih se vrijedi malo pomučiti.

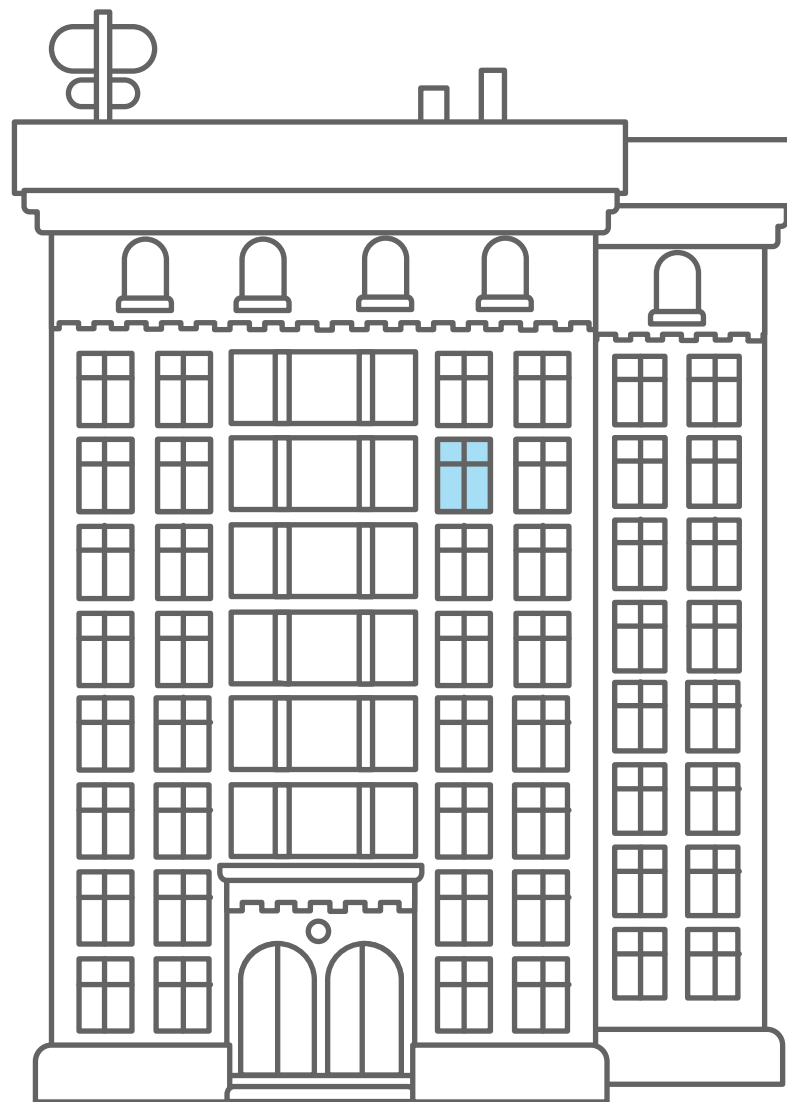
Ne kupuje se prva nekretnina svakog dana, zar ne?

Rješavanje stambenog pitanja nešto je o čemu svako sanja, a kada dođe vrijeme za to, definitivno i jedan od važnijih trenutaka u životu. Kao što to obično biva, sve važne odluke prate i nedoumice koje treba otkloniti kako bismo došli do rješenja koje je u datom trenutku najbolje.

Da li je sada pravo vrijeme za kupovinu ili je bolje sačekati i nastaviti sa iznajmljivanjem stana? Kako odabrati pravi kreditni aranžman? Da li je povoljnije opredijeliti se za fiksnu ili varijabilnu kamatnu stopu? Koji sve troškovi prate kupovinu i posjedovanje vlastitog stana?

Ako i vas muče navedena pitanja, danas je vjerovatno vaš srećan dan – u ovom vodiču ćemo vam pomoći da dođete do odgovora na glavna pitanja u vezi sa kupovinom stana.

Vaša
Sveznalica i tim Erste banke



SADRŽAJ

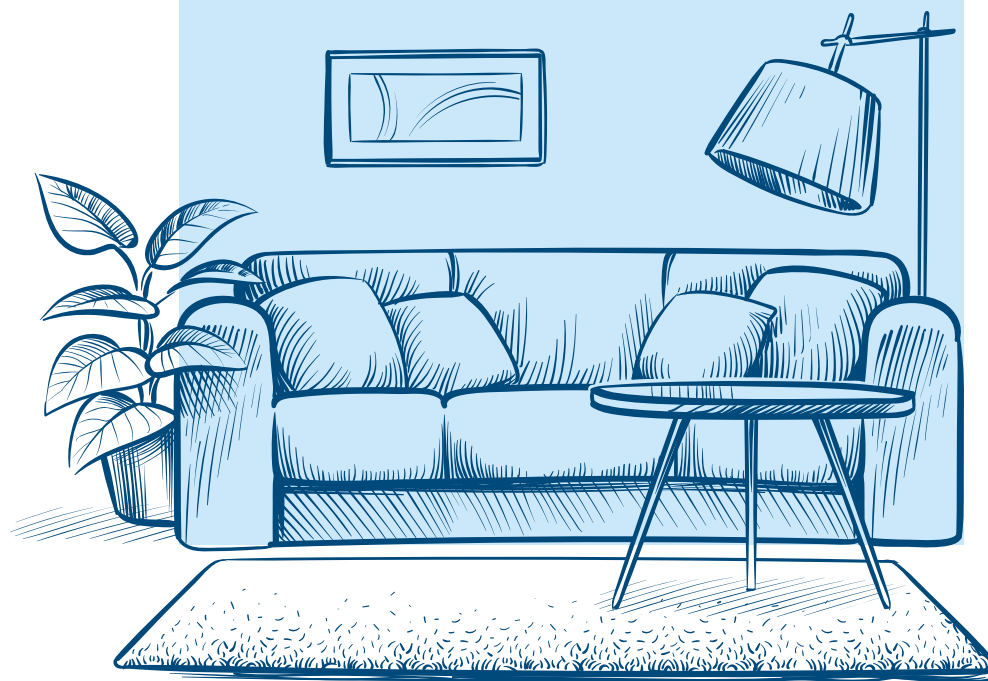
1. Kupovina ili iznajmljivanje stana: šta je trenutno bolja opcija za vas?	5
1.1 Iznajmljivanje stana: fleksibilnija opcija.....	6
1.2. Kupovina stana: dugoročno rješenje	7
2. O čemu voditi računa nakon donošenja odluke o kupovini stana?	10
2.1. Na šta obratiti pažnju prilikom odabira stana?.....	12
2.2. Pazite se prevare: novčane pozajmice preko oglasa na internetu	14
2.3. Pravna pitanja koja prate kupovinu stana	17
3. Kako odabrati pravi kreditni aranžman?	18
3.1. Kako izabrati povoljniju kamatnu stopu?	20
3.2. Zašto je važan kreditni rejting - sposobnost otplate kredita?.....	22
3.3. Kredit sa hipotekom: da ili ne?	24
4. Šta vam je potrebno da biste Aplicirali za kredit u banci?	29
4.1 Sve počinje Erste Računom	29
4.2. Neophodna dokumenta i kako do njih?	30
4.2.1. Dokumenta koja se popunjavaju u banci.....	31
4.2.2. Dokumenta koja popunjava vaš poslodavac.....	31
4.2.3. Dokumenta u vezi sa nekretninom	32
4.3. Da li vam je neophodno osiguranje kredita?	33
5. Šta kada dođe vrijeme za opremanje stana i prateće troškove?	34
5.1 Dozvoljeno prekoračenje po računu (dozvoljeni minus) kao dobra opcija.....	35
5.2. Kada sve ovo nije moguće, razmislite o gotovinskom kreditu	36
5.3. Od namjenskih kredita, u ovom slučaju je najpovoljnije odabrati adaptacijski kredit.....	37

6. Savjeti koji će vam olakšati otplatu kredita i izmirivanje ostalih obaveza	38
6.1. Korak 1: Saznajte koliko novca trošite svakog mjeseca i na šta	39
6.2. Korak 2: Napravite budžet za sve vrste potrošnje	40
6.3. Korak 3: Razdvojite potrebe od želja	41
7. Isplati li se prijevremena otplata kredita?	42
7.1. Kada se prijevremena otplata stambenog kredita najviše isplati?	43
7.2. Šta ako prijevremena otplata kredita nije rješenje za vas?	44

1. KUPOVINA ILI IZNAJMLJIVANJE STANA: ŠTA JE TRENUTNO BOLJA OPCIJA ZA VAS?

Da li vas već duže vrijeme muči dilema koja se tiče uslova stanovanja? Zainteresovani ste za kupovinu stana ili se pitate da li je možda iznajmljivanje bolji izbor u ovom trenutku? Prije svega, važno je da znate kako je odluka o tome da li ćete iznajmljivati ili kupiti stan **lično vaša** i samo vi možete znati da li vam odgovara u datom trenutku.

Kako biste znali šta je pravi izbor za vas, vrijeme je da uporedite troškove, povoljnosti i negativne strane kupovine u odnosu na iznajmljivanje stana. Nakon detaljne analize i uz savjete koje dobijete, pitanje kupovine ili iznajmljivanja postaće mnogo jasnije i biće vam lakše da donesete ovu važnu odluku.



1.1 Iznajmljivanje stana: fleksibilnija opcija

Kako je kupovina stana korak koji je dugoročno obavezujući, nije iznenađenje što veliki broj mladih ljudi započinje samostalan život iznajmljivanjem krova nad glavom.



Mjesečna stanarina je često niža od rate za kupovinu stana. Osim toga, kada iznajmljujete, vlasnik stana plaća porez, osiguranje, održavanje, a ponekad čak i troškove popravke. Sve ovo vam omogućava da ostatak novca iskoristite za ostvarenje nekih **drugih planova**, poput ulaganja u nov auto ili možda štednju za kupovinu sopstvenog stana u budućnosti, što vam u konačnom osigurava da se osamostalite i riješite svoje egzistencijalno pitanje. Iznajmljivanje vam daje i fleksibilnost u pogledu selidbe, pa se možete iseliti kada vam se za to pojavi potreba.



Međutim, iznajmljivanje ima i ne tako sjajnih strana. Prije svega, tu je nedostatak kontrole nad prostorom u kome živite, pa se i za najsitnije izmjene morate konsultovati sa stanodavcem. Ako, recimo, poželite da ugradite šank u kuhinji ili montirate novi uređaj odnosno namještaj, prvo morate dobiti odobrenje od vlasnika stana. Treba imati na umu da **ne kontrolišete sudbinu stana u kome živite**, pa morate biti spremni na brzo pronalaženje novog ako vaš stanodavac odluči da proda onaj u kome se trenutno nalazite. Stanodavac također može odlučiti da prestane da vam iznajmljuje stan, ukoliko poželi da ga proda, useli se u njega ili promijeni politiku izdavanja.

1.2. Kupovina stana: dugoročno rješenje

Uspon u karijeri, ušteda veće količine novca i zasnivanje porodice mogu vas navesti na odluku da kupite stan. Na kraju krajeva, to je ono što svako u jednom trenutku poželi, zar ne?



Pozitivna stvar je što ćete imati potpunu kontrolu nad stanom u kome živite, što vam pruža veću slobodu. Imaćete mogućnost da u **potpunosti preuredite stan** u stilu koji vam se dopada, niko vas u tome neće spriječiti. Sa kupovinom stana dolazi i **jači osjećaj pripadnosti zajednici**. Upoznaćete više ljudi, uključiti se u brojne aktivnosti i potruditi se da, zajedno sa komšijama, učinite komšiluk boljim mjestom za život za vas i vašu porodicu.

Pored slobode i osjećaja koji posjedovanje sopstvenog prostora za život pruža, postoje i brojne finansijske prednosti koje vam kupovina stana donosi. Na primjer, ako imate dobar kreditni rejting, moći ćete da ostvarite **povoljniju kamatnu stopu** za stambeni kredit. Sa svakom ratom, sve ste bliži momentu kada ćete posjedovati stan, bez ikakvih dodatnih opterećenja koja se tiču kredita. Važno je naglasiti i da prilikom kupovine stana povoljnije uslove dobijate ukoliko već posjedujete određenu svotu novca. Pored toga, pripremite novac za nepredviđene troškove, koji mogu nastati u toku procesa kupovine.

Međutim, i ovdje postoji druga strana medalje, na koju morate obratiti pažnju prilikom kupovine stana. Prije svega, tu su popravke. Dotrajali ili pokvareni dijelovi stana moraju se zamijeniti, a sve troškove, koji ponekad znaju biti visoki, snosite samo vi. Pored toga, posjedovanje stana vas umnogome **veže za mjesto stanovanja**, pa recimo, ako dobijete ponudu za posao u nešto daljem mjestu ili drugom gradu, a svakodnevno putovanje otpišete kao mogućnost, prvo biste morali da iznajmite ili prodate svoj stan.



Potrudićemo se da u nastavku priručnika prikazemo sve sa čime su se naši klijenti, ili i mi sami, susretali prilikom najvažnije kupovine u životu.

Ako i dalje niste sigurni, hajde da napravimo mali kviz! Razmislite da li se sledeće tvrdnje odnose na vas

Mislim da uskoro neću mijenjati posao.

Moja mjesečna primanja su stabilna i iz kućnog budžeta mogu odvojiti iznos mjesečne rate za otplatu stambenog kredita.

U jednom mjestu planiram da ostanem duže od pet godina.

Kupovina stana je na vrhu liste mojih prioriteta.

Mogu da posvetim vrijeme i energiju brizi o stanu i popravkama.

Ako se većina ovih tvrdnji odnosi na vas, **trebalo bi ozbiljno da razmotrite kupovinu stana.**

Ono što vas dalje čeka je:

1. Pravljenje plana troškova i prihoda kako biste vidjeli gdje ide vaš novac i koliko mjesečno možete da izdvojite bez problema;
2. Početak štednje, kako biste imali novca za prateće troškove (poreze, administrativne troškove, osiguranje i slično) i prepravke ili namještaj u svom budućem stanu.

Ako je kupovina stana vaš novi cilj, onda neka bude:

Specific - konkretan i jasan

Measurable - mjerljiv

Achievable - dostižan

Relevant - relevantan

Time limited - vremenski ograničen

Nije dovoljno reći samo: "Kupiću stan", jer pravilo „manje je više“ ne važi kada je u pitanju postavljanje ciljeva. Naprotiv, što više razradite ono čemu težite, to bolje. A ako na kraju to formulišete u jednu rečenicu, to će biti idealno. Kako vam onda zvuči: Do kraja ove godine kupiću dvosoban stan u izgradnji, u širem centru grada, uz pomoć stambenog kredita?

Za početak pratite na koji način trošite novac. Obratite pažnju na stavke na koje vam odlazi najveći dio budžeta, kao i na troškove koje biste mogli preusmjeriti na štednju ili investicije. Ovdje mislimo na sve impulsivne kupovine, jer smo gotovo sigurni da i vi u svom ormaru imate komade garderobe koje niste nijednom obukli i sve one sitnice kojima niste mogli odoljeti, a koje i dalje čekaju da budu upotrijebljene. Da ne govorimo o izlozima sa istaknutim oznakama „Popust“ i „Finalna rasprodaja“, koje nas tako lako, kao magnet, mogu privući da zakoračimo u prodajni objekat i kupimo sve što nam treba i ne treba.

Ovo na prvi pogled može djelovati zamorno, naročito ako, po preporuci stručnjaka iz oblasti ličnih finansija, vodite evidenciju troškova na dnevnom nivou, ali samo na ovaj način će upravljanje sopstvenim troškovima i prihodima biti efikasno i bićete u prilici da prepoznate sve nepotrebne i skrivene troškove koje smo pomenuli.

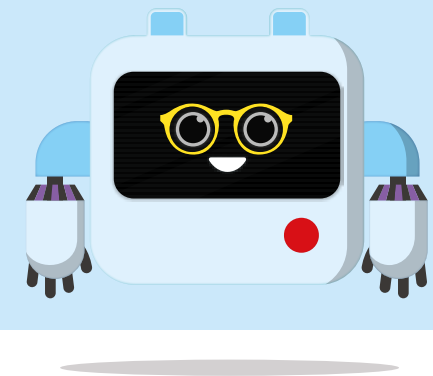
Na svu sreću, danas postoji mnoštvo mobilnih aplikacija, kao što je [mBanking](#), koje će vam olakšati posao tako što će praćenje potrošnje sa računa učiniti mogućim, a dostupne su kako za [Android](#), tako i za [iOS](#) uređaje.

Hitno-bitno matrica je najjednostavniji način na koji možete definisati prioritete, a uz to će vam pomoći da ustanovite da li između ciljeva postoji uzročno-posljedična veza. Osim toga, matrica će biti od koristi i za bolje upravljanje vremenom u okviru kojeg ciljevi treba da budu ostvareni.

Krajnje je jednostavno - nacrtajte kvadrat sa sljedeća četiri polja:

- ▶ hitno i bitno,
- ▶ hitno i ne tako bitno,
- ▶ nije hitno, ali je bitno i
- ▶ nije ni hitno, ni toliko bitno.

Kada ovo uradite, unesite svoje SMART ciljeve i napravite plan prema kojem ćete ih realizovati.



2. O ČEMU VODITI RAČUNA NAKON DONOŠENJA ODLUKE O KUPOVINI STANA?

Odlučili ste – kupujete stan. Gdje je odluka, tu su obično i dileme poput: hoće li cijene kvadrata padati ili rasti u bliskoj budućnosti, da li je isplativije birati stan u kojem je neko već živio ili biti prvi vlasnik nekretnine, da li odabrati stambeni kredit sa fiksnom ili promjenjivom kamatnom stopom... Čini se da nema kraja pitanjima na koja treba pronaći odgovore koji će dovesti do najboljeg izbora.

Ukoliko još uvijek niste sigurni da li treba da se upustite u avanturu kupovine stana uz pomoć stambenog kredita, važno je da u startu znate da je ovo **dugoročno ulaganje**, zbog kojeg

ćete možda morati da trošite racionalnije ili da se potpuno odreknete nekih stvari u budućnosti – recimo da planirate jedno putovanje godišnje umjesto dosadašnja dva ili da prihvatite da su i kod kupovine automobila želje jedno, a mogućnosti, bar za sada, drugo.

Nećemo vam sada otkriti toplu vodu, ali za sve ovo, kao i za što bezbrižniju budućnost, **ušteđevina će vam mnogo značiti**. Sada će biti dragocjena za podmirenje troškova na koje možda niste računali, a idealno bi bilo da posluži i kao početno učešće, koje će smanjiti iznos kredita.



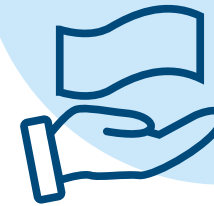
1. Da li ćete moći da otplaćujete stambeni kredit?

Znamo da mnogo toga u životu nije moguće predvidjeti, ali kada smo rekli da je ovo dugoročno ulaganje, zapravo smo htjeli da sjednete i razmislite **da li vas u narednih pet ili deset godina čeka realizacija nekih većih životnih planova**, poput proširenja porodice. Ako je odgovor potvrđan, razmislite da li će to znatno uticati na mogućnost otplaćivanja kredita.



3. Obratite pažnju na kreditni rejting

Prije odluke o odobrenju kredita i o uslovima, svaka banka će provjeriti vašu sposobnost redovne otplate kredita. Kreditni rejting je za vas važan iz jednog prostog razloga – osim što utiče na to da li će kredit biti odobren, **bolji kreditni rejting znači i nižu kamatnu stopu**, a samim tim i nižu mjesečnu ratu.



2. Zapamtite pravilo 28/36

Treba imati na umu i preporuku **da mjesečna obaveza ne bi trebalo da prelazi 30% vaše mjesečne neto zarade**, a ako ste dodatno kreditno zaduženi, zapamtite pravilo 28/36, koje kaže da bi trebalo trošiti najviše 28% mjesečnog dohotka na stambene troškove i ne više od 36% na sveukupnu otplatu duga, što uključuje ratu za stambeni i ostale kredite, kao i otplatu po osnovu kreditnih kartica.



4. Mjesečni anuitet nije jedini trošak

Ne zaboravite na porez, troškove održavanja, popravke, opremanje i renoviranje... Ali sve to vas čeka tek kad dobijete ključ u ruke.

Važno je da znate

Kada se otplaćuje kredit, na početku perioda se veći dio mjesečnog anuiteta odnosi na kamatu, a manji na glavnice. Udio glavnice u anuitetu raste uporedo sa približavanjem kraju perioda otplate.

Na [veb sajtu Erste banke](#) nalazi se kreditni kalkulator, koji vam pokazuje kako različita visina kredita i dužina roka otplate utiču na visinu kamate i mjesečnog anuiteta koji plaćate.

2.1. Na šta obratiti pažnju prilikom odabira stana?

U svakom kutku interneta vidite samo „najbolji kvalitet gradnje“, „stanovi po najvišim standardima“, „lokacija idealna za porodice“ i slične superlative i hiperbole.

Da se ne biste izgubili u moru informacija, važno je da znate šta želite, ali i da budete svjesni da će se rijetko naći nešto što u potpunosti zadovoljava apsolutno sve vaše kriterijume – od pozicije zgrade i stana i obezbijeđenog parking mjesta, preko cijene po kvadratu, do nijanse i teksture podnih i zidnih pločica u kupatilu. Znaete kako kažu – ne može i jare i pare, a i nije zlato sve što sija, jer stanovi na fotografijama mogu biti jedno, a u stvarnosti sasvim drugo.



Obratite pažnju na blizinu vrtića, škole, da li u blizini postoje parking, prodavnice, tržni centri, dom zdravlja, zelenilo oko zgrade. Osim toga, kako biste imali još bolji uvid u vrijednost nekretnine, važno je da znate starost objekta, kakvo je stanje sa instalacijama, na koji način funkcioniše grijanje, te pojedinosti u vezi sa stolarijom, bravarijom, podovima, zidovima i plafonima, kao i fasadom.

Zbog toga je bitno **da uživo vidite nekretninu, i to, po mogućnosti, u različito doba dana**, a kad ste već tu, svaki put obratite pažnju i na komšiluk, jer sigurno ne želite da veče pred važan poslovni sastanak ne možete zaspiti od buke koja dolazi iz stana do vas ili od glasne muzike iz obližnjeg kafića. Važnu ulogu igra lokacija i blizina mjestima od lične važnosti, ali i dostupnost besplatnih parking mjesta u periodu kada se ljudi obično vraćaju sa posla, raspored prostorija, iskorišćenost prostora u stanu, kao i sami prilaz i bezbjednost zgrade.

Imajte na umu da:

- ▶ Cijene garsonjera i jednosobnih stanova po kvadratu često su veće od cijena dvosobnih i trosobnih stanova po kvadratu;
- ▶ Treba da vodite računa o rasporedu i kvadraturi prostorija u stanu – **poželjno je da hodnici budu što manje kvadrature;**
- ▶ Osim pogleda, od **spratnosti i orijentacije stana** zavisi kojem nivou buke, prašine i osvijetljenosti ćete biti izloženi, ali zavisi i nivo privatnosti koju ćete imati;
- ▶ Stanovi koji su **orijentisani južno** topliji su i bolje osvijetljeni, što ljeti možda neće biti idealno, ali će zato u zimskim mjesecima biti pun pogodak;
- ▶ Stanovi koji se **ne nalaze na ćoškovima zgrade** nego između drugih stanova obično garantuju i uštede za grijanje tokom zime;
- ▶ Ako birate nekretninu čiji prvi vlasnik niste vi, dobro **obratite pažnju na njeno stanje** i da li će, osim obaveznog krečenja, biti neophodno sanirati vlagu na zidovima ili zamijeniti energetske neefikasne stolarije i bravarije, a također provjerite da li postoji **skupština stanara** koja vodi računa o stanju u zgradi;
- ▶ Prije kupovine stana u zgradi koja je u fazi izgradnje, obratite pažnju na **rok izgradnje** – raspitajte se o investitoru i mogućnostima zaštite od kašnjenja, naročito ako trenutno unajmljujete stan, a kupovinu planirate uz pomoć stambenog kredita.

2.2. Pazite se prevare: novčane pozajmice preko oglasa na internetu

Da li biste bili zainteresovani za kredit uz kamatnu stopu od 2% godišnje da kupite auto, stan ili finansirate biznis, bez ikakvih mjenica, hipoteka, obezbjeđenja, bez provjere u Kreditnom registru? Internetom često kruže brojni oglasi anonimnih finansijera „priznatih u svijetu“, čiji je dostupni kontakt obično samo imejl adresa, a koji su raspoloženi da vam riješe sve finansijske probleme bez mnogo procedura.

Prevaranti objavljuju na internetu besplatne oglase o novčanim pozajmicama. Sav kontakt odvija se putem mejla. U nekim od oglasa navode se i brojevi mobilnih telefona. Kada se žrtva javi na oglas, prevaranti na osnovu **navodnih troškova oko pripreme ugovora i odobravanja**

kredita uzimaju novac koji im žrtva uplaćuje preko nekog servisa za prenos novca – primjera radi: putem usluga Pošte ili Western Uniona. Potom se pri „realizaciji“ kredita pojavljuju još neki nepredviđeni troškovi i od žrtava se uzima dodatan novac.

Kredit se, naravno, nikada ne isplaćuje. U prevari se koriste **lažni identiteti i najčešće falsifikovana dokumenta** za podizanje novca, a ponekad i tzv. mule – osobe koje za određeni procenat podižu novac i prosljeđuju ga prevarantima. Moguće je pronaći na hiljade ovakvih oglasa na raznim sajtovima u regionu (Hrvatska, Bosna i Hercegovina, Srbija, Crna Gora, Makedonija, Albanija, Slovenija), ali i internacionalno (Argentina, Letonija, Litvanija, Poljska, Slovačka, Tunis).



Kako možemo da prepoznamo ovakav oglas?

Internet je preplavljen sličnim oglasima, a ovo su neki od primjera na koje možete naići:

Lažni oglasi za kreditiranje

Ja sam financijer, pogotovo privatnim vjerovniku daje kredit ponude od 3.000€ do 25.000.000€ priznat u svijetu. Želite li dobiti kredit za projekt, promijenite auto ili izgradnju vlastitog doma. Želite novac za svoje dječje obrazovanje. To nije vrlo ozbiljna situacija, jer sam mu da ti još jednu priliku da pojedinci na kredite po kamatnoj stopi od 2%. Obratite mi mail: polletteouzette@gmail.com

Opšte informacije	Opis oglasa	Informacije o oglašivaču
Cena: 1,00 € Mesto: 15000 BEOGRAD	Iskustvo u poslovanju od 1.000€ do 150.000.000 € u jedinstvenim uslovima. Također smo napravili alagora i zbirne izveštaje pojedinih vrsta. Našim klijentima za kredit, savjetje i dugoročno suradnje s našim odvjetnikom. Izveštaji su dodatno za upravljanje i naši klijenti pružaju besku za sigurnost transakcije. Za sve više informacije u odnosu na stopu i uslove kreditiranja, kontaktirajte nas na: polletteouzette@gmail.com	 polletteouzette  Otkrijte oglašivača  Postavite pitanje oglašivaču  060004525

KONTAKT

polletteouzette
Posjetite korisnički profil

Cetinje

+38267486123914

Kontaktiraj oglašivača



DETALJAN OPIS:

Pozdrav,
Obraćam se svim pojedincima u potrebi je sa svoje strane Dajem novac za kredite od 5.000€ do 5.000.000.000€ svim ljudima u mogućnosti vratiti uz kamatnu stopu od 2% godišnje i rokovima 1 do 20 godina, ovisno o visini tražene. Ako ste stvarno u

Ukoliko pretragu na internetu otpočnete na osnovu brojeva telefona, naići ćete na lažne profile i mejl adrese, poput slobmark-ovic9(at.)gmail.com – iza koje je i navodni notar. Sličnih lažnih oglasa o novčanim pozajmicama ima puno i možda iza svih njih stoji ista grupa ili pojedinci koji koriste istu šemu prevare.

Kako da izbjegnute prevare?



1. Kad god vam neko nudi kredit ili pozajmice bez provjere i bez ikakvih sredstava obezbjeđenja, sasvim je sigurno da je u pitanju prevara;



2. Signal za oprez je ako je jedini kanal komunikacije imejl adresa javno dostupnih servisa (gmail, hotmail, yahoo).

Čak i ako vam pošalju skenirana dokumenta imejlom (pasoš ili ličnu kartu), to nije vjerodostojan dokaz da ta osoba zaista postoji ili da identitet neke stvarne osobe nije zloupotrijebljen ili ukraden;



3. Signal koji ukazuje na prevaru jeste i kada vam traže da unaprijed platite neku naknadu ili proviziju preko servisa.

U Crnoj Gori su za davanje kredita ovlašćene isključivo banke. Prije nego što potpišete bilo kakav ugovor, savjetujemo vam da se konsultujete sa pravnikom;



4. Nikada ne šalžite lične podatke i kopije ličnih dokumenata osobama koje ne poznajete;



5. Budite oprezni ako dobijete neuobičajen zahtjev od banke ili vam se nepoznate osobe predstave kao zastupnici banke.

Obavezno provjerite vjerodostojnost kontaktirajući sa predstavnicima banke putem kontakata koje već imate ili koji su dostupni na zvaničnim internet prezentacijama banaka. Ukoliko su s vama kontaktirali prevaranti i ako mislite da ste njihova žrtva, obavezno slučaj prijavite policiji.

2.3. Pravna pitanja koja prate kupovinu stana

Koliko ste napora uložili u to da istražite sve mogućnosti kada se radi o odabiru stana, toliko napora treba da uložite i u **praćenje svih pravnih pitanja** koja idu uz kupovinu. Ipak, kupovina stana ili bilo koje nekretnine jeste jedan od važnijih poduhvata u životu, tako da morate uraditi sve kako biste je obavili na pravno siguran način.

Važno je da znate

Da bi postupak kupoprodaje stana bio obavljen na pravno siguran način, potrebno je da obratite pažnju na nekoliko stvari:

- još u fazi pregovora, obavezno nabavite novi list nepokretnosti iz Uprave za nekretnine za nekretninu koju namjeravate da kupite;
- u listu nepokretnosti provjerite da li se lice koje se predstavlja kao vlasnik zaista vodi kao jedini vlasnik nepokretnosti;
- provjerite da li u rubrici Tereti i ograničenja postoji neki teret koji onemogućava i/ili na neki način uslovljava postupak kupoprodaje.

Ukoliko postoji upisan neki teret (hipoteka, zabilježba spora i sl.), zahtijevajte od vlasnika **jasno i precizno objašnjenje** kako i kada to planira da izbriše, a ako treba, konsultujte pravnog stručnjaka. Svi pravni poslovi moraju biti **ovjereni kod notara**. Sve pravne poslove na osnovu kojih se vrši prenos prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretnine, kao i zasnivanje i realizacija založnog prava na nekretnine, mora sastaviti notar na čijem službenom području se ta nekretnina nalazi. Notar je dužan da obezbijedi zakonitost pravnog posla koji se pred njim zaključuje. Nikako se ne preporučuje zaključivanje predugovora ili davanje novca u vidu kapare,

osim u prisustvu notara, koji će sastaviti odgovarajući notarski zapis o tome.

Međutim, zaključivanje kupoprodajnog ugovora pred notarom iziskuje određene **administrativne troškove**, i na njih treba unaprijed računati. Uz to, ako se kupoprodajna cijena isplaćuje u cjelokupnom iznosu iz kredita banke, to obično podrazumijeva i neophodnost upisa hipoteke, što znači da je potrebno zaključiti i ugovor o hipoteci pred notarom. Nadalje, kupac stana – nekretnine dužan je i da plati taksu Upravi za nekretnine za uknjižbu vlasništva i hipoteke.

[Ovdje možete naći više informacija o tarifama i naknadama za notarske usluge.](#) Preporučujemo da ih pogledate prije nego što stavite potpis na ugovor o kupoprodaji.

3. KAKO ODABRATI PRAVI KREDITNI ARANŽMAN?

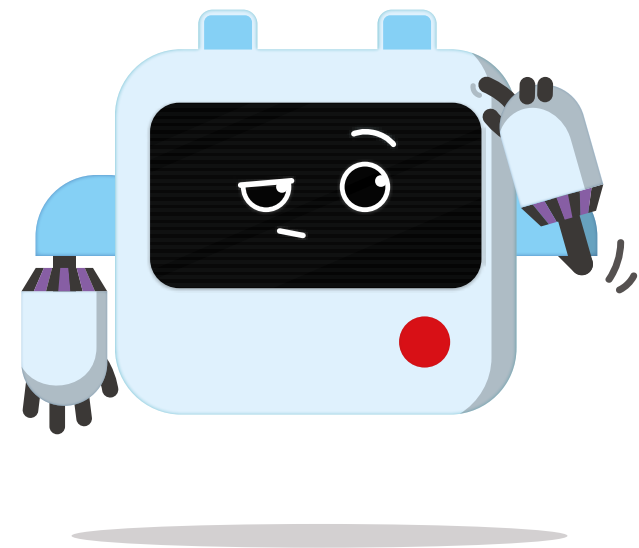
Kada razgovarate sa nekim o uzimanju kredita, kao najvažniji i najzahtjevniji dio postupka često se nameće proces podnošenja zahtjeva za kredit. Treba vam mnoštvo dokumenata, najčešće niste sigurni gdje možete da ih dobijete, a tu je i nekoliko odlazaka u banku, pa računate na sve potencijalne komplikacije koje dolaze sa tim.

Iako smo saglasni da proces podnošenja zahtjeva za kredit može biti kompleksan, postoji jedan još značajniji i kompleksniji, koji se često zanemaruje – **odabir kreditnog aranžmana koji najbolje odgovara vašim potrebama**. Već i sami znate kako to ide – odlučujete se za pretragu na internetu kako biste vidjeli kakvu ponudu kredita nudi vaša banka, samo da biste našli lavinu informacija koja vam možda neće imati sasvim dovoljno smisla na prvo čitanje. Apstraktni iznosi, te različite vrste uračunatih i neuračunatih troškova, utiču na to da se osjećate preplavljeni brdom podataka, a da pritom niste nimalo bliži odluci.

Ovdje je jako bitno napomenuti da su banke **zakonom obavezane da prikažu sve informacije** koje vidite i način na koji ih vidite, kako bi cio proces bio što transparentniji. Nažalost, krajnjim korisnicima te informacije često nisu dovoljne, i tu nastaje blokada.

Provjerite da li vaša banka ima **posebnu liniju stambenih kredita kreiranu u saradnji sa nekim od investitora**, jer na ovaj način možete aplicirati za kredit po još povoljnijim uslovima.

Brzo ćemo doći i do dijela o potrebnoj dokumentaciji, a sada ćemo vam ukazati na nekoliko drugih stvari na koje treba da obratite pažnju prilikom odabira kredita.



1. Što je duži rok otplate, veći je i ukupan iznos kamate koji ćete platiti

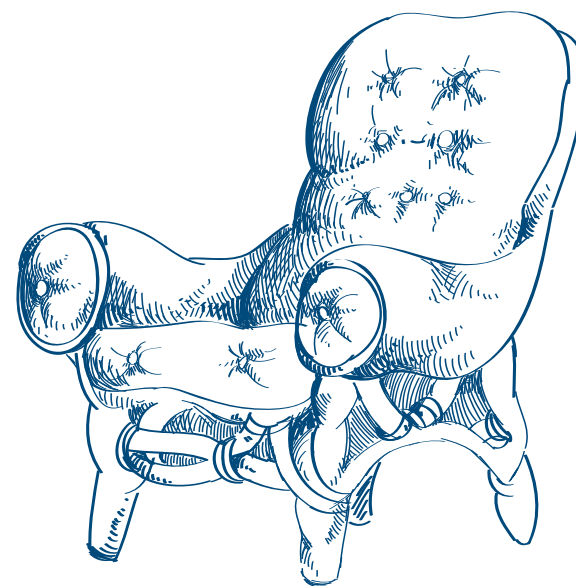
Veliki broj ljudi kada uzima kredit ne obraća dovoljno pažnje na ukupan iznos kamate koji će otplatiti kroz kreditni aranžman. Donošenje odluke o uslovima kreditnog aranžmana samo na osnovu iznosa mjesečne rate otplate kredita vodi ka **pogrešnoj odluci, donesenoj na osnovu nedovoljno informacija**. Morate biti svjesni da što duže otplaćujete kredit, on vas više i košta, u vidu ukupno obračunate kamate.

3. Nađite balans između roka otplate i iznosa novca koji želite da pozajmite od banke

Dobro razmotrite vaše preferencije i mogućnosti. Nađite balans između roka otplate i iznosa novca koji želite da pozajmite od banke. Za još povoljnije finansiranje **idealna situacija je da finansirate vaše veće poduhvate kombinacijom štednje i kredita**. Stoga predlažemo i da štedite u mjeri u kojoj ste u mogućnosti, i na taj način finansirate dio budućih finansijskih potreba.

2. Kontaktirajte sa finansijskim savjetnicima kako biste dobili pomoć u proračunu kreditiranja po vašim specifičnim uslovima

Prije nego što uzmete bilo koju vrstu kredita, dobro se informišite o tome koliko će vas taj zajam ukupno koštati, uključujući sve propratne troškove, kao i kolika je visina mjesečnog anuiteta koji ćete otplaćivati. **U svakom trenutku, klikom na dugme na [stranici za stambeni kredit](#), možete kontaktirati sa finansijskim savjetnicima Erste banke, koji će vam rado pomoći i dati pravi savjet.**



3.1. Kako izabrati povoljniju kamatnu stopu?

Da li znate kako izabrati povoljniju kamatnu stopu? Šta promjena kamatne stope znači za vaš kredit? Kako se obračunavaju kamate na kredite? Pitanja je mnogo, ali za početak je važno da znate da je kamata cijena koja se plaća za korišćenje sredstava banke. Ukoliko je izražena u procentima, govorimo o kamatnoj stopi.

S obzirom na to da ćete u ponudama kredita uvijek nailaziti na procentualno izraženu kamatu, treba znati da se kamatna stopa može iskazati kao:

- **Nominalna kamatna stopa (NKS)** - stopa koju banka navodi kao kamatnu stopu u ugovoru, a po kojoj obračunava kamatu na glavnici;
- **Efektivna kamatna stopa (EKS)** - trošak kredita ili povraćaj na depozit nakon što se svi troškovi i naknade vezane za kredit ili depozit uključe u kalkulaciju kamatne stope. Ona uključuje NKS, vremenski raspored kamatnih plaćanja (npr. mjesečno, godišnje), trošak naknade za obradu kredita, novčanu zalogu za kredit, kao i sve predvidive buduće troškove, naknade i promjene u cijeni koje se moraju platiti tokom trajanja ugovora.

Važno je da znate

EKS je važna jer vam omogućava da procijenite i lako uporedite troškove sličnih proizvoda među bankama ili da uporedite troškove ili povrate među proizvodima koji imaju različitu strukturu naknada i druge uslove. Na primjer, možete uporediti efektivne troškove na kredit koji ima nominalnu kamatnu stopu od 6% i nema naknada s kreditom koji ima nominalnu kamatnu stopu od 5%, ali ima naknadu za obradu kredita od 2%. **Kredit sa većom nominalnom kamatnom stopom može imati manju efektivnu stopu, što znači da će vas sveukupno manje koštati.**

Banka je dužna da vas u pisanom obliku informiše o efektivnoj kamatnoj stopi, prije primanja zahtjeva za odobrenje kredita, kao i prije zaključenja ugovora o kreditu, odnosno ugovora o depozitu. Takođe, kako je to zakonom regulisano, svaka banka na svom sajtu mora prikazati i efektivnu i nominalnu kamatnu stopu.

O ovome sigurno puno slušate: vrste kamatnih stopa - fiksna i promjenjiva

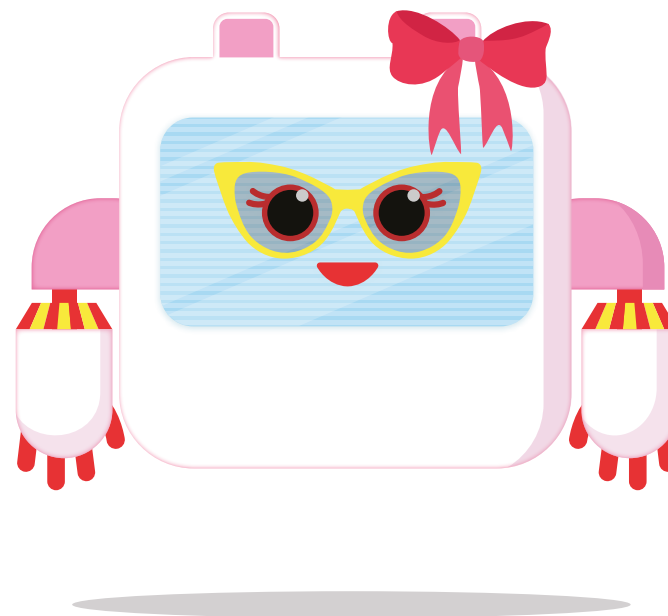
Fiksna kamatna stopa, kao što joj samo ime kaže, označava stopu koja je nepromjenjiva kroz cijelo vrijeme trajanja kredita.

Nasuprot nje, promjenjiva kamatna stopa je ona čija je visina podložna izmjenama tokom trajanja kredita i može biti:

- **Administrativna kamatna stopa** – kamatna stopa čija je visina podložna izmjenama na osnovu akata banke – uglavnom na osnovu promjene kamatnih indeksa na tržištu, promjene rizika klijenta ili plasmana;
- **Tržišno indeksirana** – kamatna stopa čija je visina podložna izmjenama po osnovu tržišnog indeksa, marže i/ili drugih troškova. Ona se izražava kao margina, plus određeni tržišni indeks, na primjer šestomjesečni euribor. Ovo u praksi znači da svakih šest mjeseci, ukoliko dođe do značajnije promjene referentne kamate stope euribor, banka mijenja kamatnu stopu na kredit u skladu sa navedenom promjenom. Tada je banka dužna dostaviti novi plan otplate kredita i ponovo obračunati i efektivnu kamatnu stopu. Važno je da znate da **promjena tržišnog indeksa dugoročno može imati uticaja na promjenu vaše kamatne stope, tj. na povećanje ili smanjenje anuiteta.**

Euribor (euro interbank offered rate) je referentna kamatna stopa koja se utvrđuje na evropskom međubankarskom tržištu.

Više o Euriboru možete saznati [ovdje](#).



3.2. Zašto je važan kreditni rejting - sposobnost otplate kredita?

Jedan on najvažnijih faktora koji će uticati ne samo na to hoće li vam kredit biti odobren već i na to kolika će biti njegova cijena (čitaj: kamata), jeste kreditni rejting, koji **predstavlja vašu sposobnost da otplatite kredit.**

Sveobuhvatne kreditne informacije, odnosno informacije o istoriji vaših zaduživanja, banci omogućavaju da stekne sliku o vašem ponašajnom obrascu i identifikuje pojedince koji su se pokazali kao visokorizični.

Vaše uredno otplaćivanje prethodnih obaveza značajan je faktor banci prilikom procjene kreditne sposobnosti, mogućnosti za otplatu kredita, a može bitno da utiče i na uslove kredita, na primjer na kamatnu stopu. Kamatne stope, kao cijene korišćenja

kredita, po pravilu **nijesu iste za sve, već se u velikoj mjeri baziraju na visini rizika klijenta.** Banka i kreditne institucije generalno se toliko oslanjaju na ponašanje klijenata prema svojim obavezama u prošlosti jer su iskustva pokazala da je **to vrlo pouzdan signal za projektovanje budućeg ponašanja.**

Ukoliko ste do tog trenutka u roku izmirili sve prethodno preuzete obaveze, pretpostavlja se da ćete se na isti način odnositi i prema narednoj obavezi. Međutim, postojanje raznih vrsta baza kreditnih informacija dobro je i za vas kao klijenta kreditne institucije, jer redovnom otplatom svojih kredita možete podstaknuti konkurentnost banaka, što rezultuje povoljnijim kreditnim uslovima.

Važno je da znate

Kreditni registar u Crnoj Gori vodi regulator bankarskog tržišta – **Centralna banka Crne Gore.** Podaci i informacije iz Kreditnog registra tajni su i mogu se davati na korišćenje samo pod uslovima i na način utvrđen posebnom odlukom Centralne banke. Kako bi registar bio redovno ažuriran, banke, mikrokreditne finansijske institucije, kreditne unije, Investiciono-razvojni fond, dužni su da dostavljaju Centralnoj banci informacije o zaduženjima svojih klijenata.

Ove institucije dostavljaju podatke i informacije o sljedećim vrstama kreditnih zaduženja: kreditima, lizingu, kreditnim karticama, minusnim saldima po tekućim računima, garancijama, akreditivima i ostalim potraživanjima po kojima postoji izloženost riziku.

Kreditni registar **osim vaših ličnih podataka sadrži podatke o vašim kreditnim zaduženjima, podatke o urednosti vraćanja kreditnih zaduženja** i podatke o sredstvima kojima ste obezbijedili kreditna zaduženja. Podatke iz Kreditnog registra mogu koristiti: kreditno-garantne institucije, pod uslovom da pribave pisanu saglasnost vas kao klijenta; vi, kao lice o čijem se kreditnim zaduženjima vode podaci u Kreditnom registru, i vaši jemci/žiranti.

Ukoliko ste prethodno bili u kreditnom odnosu, podaci koje banka može dobiti o vama iz Kreditnog registra Centralne banke Crne Gore jesu:

- identifikacioni podaci;
- vrsta kreditnog zaduženja;
- vrsta potencijalnog zaduženja klijenta (žirant/jemac);
- datum kreditnog zaduženja i realizovani iznos zaduženja;
- datum dospeljeća posljednje rate;
- ukupna visina zaduženja (dospjeli i nedospjeli dug);
- procijenjena vrijednost sredstva obezbjeđenja kreditnog zaduženja;
- iznos dospjele neplaćene glavnice kreditnog zaduženja;
- iznos dospjele neplaćene kamate po kreditnom zaduženju;
- dani kašnjenja otplate kreditnog zaduženja (po dospjeloj glavnici i kamatama);
- status kreditnog zaduženja (novoodobren, otplaćen/otpisan);
- klasifikaciona kategorija kreditnog zaduženja.

Ako razmišljate da je to puno detalja koje neko ima o vama, znajte da kreditni registri mogu (a u drugim zemljama je često tako) sadržati i niz drugih informacija – nekreditnih informacija, kao što su informacije o dugovanjima i kašnjenju u plaćanjima režijskih troškova, poreza i drugo.

3.3. Kredit sa hipotekom: da ili ne?

Pominjanje hipoteke možda na početku zvuči kao dodatno opterećenje i zato je važno da u startu razumijete da je hipoteka ništa drugo do založno pravo na nepokretnost u korist povjerioca. Kada kupujete stan uz pomoć kredita sa hipotekom, **na ovaj način se uspostavlja hipoteka kako bi potraživanja banke bila obezbijeđena.**

Što se tiče vas kao nekoga ko tek treba da aplicira za kredit, nema razloga za paniku, jer hipoteka može biti jednako dobra stvar i za vas. **Osim što pogoduje banci kao povjeriocu, hipoteka vama kao dužniku često omogućava da dobijete kredit po povoljnijim uslovima**, obično po nižoj kamatnoj stopi i/ili dužem roku otplate. Naravno, sve pod uslovom da ste svjesni da je u pitanju dugoročno ulaganje i da imate širu sliku o planovima koji vas čekaju u budućem periodu.

U nastavku vam predstavljamo odgovore na najčešća pitanja koja dobijamo u vezi sa hipotekom.

1. Da li kredit sa hipotekom može biti odobreni na stan u fazi izgradnje?

Odgovor je Da! Naravno, istina je da ne važe iste procedure kada želite da kupite postojeću nekretninu i onu koja je tek u fazi izgradnje. U ovom slučaju banka najčešće od investitora dobija garancije (zemljište na kojem se gradi objekat, mjenice i sl.) da će objekat biti izgrađen, kao sredstvo obezbjeđenja. Tek nakon što je objekat izgrađen, stan se može upisati u registar nepokretnosti, a zatim se i hipoteka upisuje na stan.





2. Da li je moguće izdati ili prodati stan koji je opterećen hipotekom?

Ako nekada poželite da izdate ili prodate stan opterećen hipotekom, i to je moguće. A u slučaju da vas brine da li ćete morati da se odreknete putovanja, budućih kupovina ili hobija koji vas ispunjavaju, možete da odahnete. Bez obzira na to da li otplaćujete kredit sa hipotekom ili bez hipoteke, odnosno da li uopšte otplaćujete bilo kakav kredit, stvari će biti pod kontrolom sve dok vodite računa o ličnim finansijama i ne uzimate ih zdravo za gotovo.

3. Šta ako je stan koji kupujete opterećen hipotekom?

Ovo nije tako rijedak scenario kao što se na prvi pogled možda čini. Iz ugla onoga ko razmišlja o kupovini nekretnine, vjerovatno nije i najpoželjniji. Ako pođete od sebe i zamislite se u ulozi kupca, jasno vam je zašto.

Niko ne želi dodatno opterećenje, zato i za ovu situaciju postoje **dva moguća rješenja koja mogu dovesti do neodustajanja od kupovine nekretnine opterećene hipotekom:**

- ▶ Prodavac nekretnine opterećene hipotekom može izmiriti dug prema banci u potpunosti. Ako sa zainteresovanim kupcem potpiše predugovor o prodaji nepokretnosti i prodavac dobije kaparu, potraživanje prema banci upravo može biti isplaćeno uz pomoć nje. Na taj način hipoteka će biti izbrisana do momenta zaključenja ugovora o prodaji, u šta će i zainteresovani kupac imati uvid zahvaljujući dostavljenom listu nepokretnosti;



- ▶ Zainteresovani kupac direktno banci može isplatiti dio ugovorene prodajne cijene u visini preostalog potraživanja banke. Prodavac nekretnine od banke treba da zatraži potvrdu o stanju duga kako bi znao koliko je ukupno potraživanje banke, a zatim i pismo o namjerama. Pismo o namjerama je, najjednostavnije rečeno, dokument kojim banka garantuje da će po izmirenju ukupnog duga dozvoliti brisanje hipoteke.

To je to, čini vam se da su se stekli svi uslovi za odlazak u banku na razgovor sa kreditnim savjetnikom. Naravno, nećete poći nepripremljeni. Osim pitanja koja vam se sigurno već neko vrijeme vrzmaju po glavi, ostavljamo vam i pet pitanja kao podsjetnik, a koja bi svako trebao da postavi kreditnom savjetniku prilikom prvog razgovora.

1. Koliko se najviše novca može pozajmiti u vašoj kreditnoj instituciji?

Prilikom pozajmljivanja novca, banke procjenjuju rizik, tačnije provjeravaju da li ste u mogućnosti da na vrijeme izmirite svoje obaveze. Faktori koji se najčešće razmatraju jesu vaš kreditni rejting, status zaposlenja, kao i odnos između trenutnih primanja i zaduženja. Budući da svaka kreditna institucija ima sopstvene metode procjene, **dobro je da znate kolike su vaše realne mogućnosti da se zadužite, pogotovo ako kupujete stambeni prostor.**

Naša sugestija nije da idete do apsolutnog dopuštenog maksimuma kreditnog zaduživanja. Izračunati dopušteni maksimum nije indikator koliko zaista treba da se zadužite, već je pokazatelj granice preko koje ne treba da idete.



2. Da li mi možete dati obračun kredita sa svim zaračunatim troškovima?

Veoma je bitno da postavite ovo pitanje, jer pored oglašavane nominalne kamatne stope, krajnja efektivna kamatna stopa koja sadrži sve prateće troškove jeste ono što vam daje najbolju predstavu o uslovima kreditnog aranžmana u koji ulazite. Stoga vam obračunata efektivna kamatna stopa **pojednostavljuje poređenje kreditnih uslova** između finansijskih institucija.

3. Da li je neophodno obezbijediti učešće prilikom uzimanja kredita?

Prilikom odobravanja namjenskih kredita, finansijske institucije ponekad traže od vas da iz sopstvenih izvora obezbijedite određeni procenat učešća. Ukoliko ste u mogućnosti da to učinite, možete smanjiti rok otplate kredita ili mjesečni anuitet otplate.

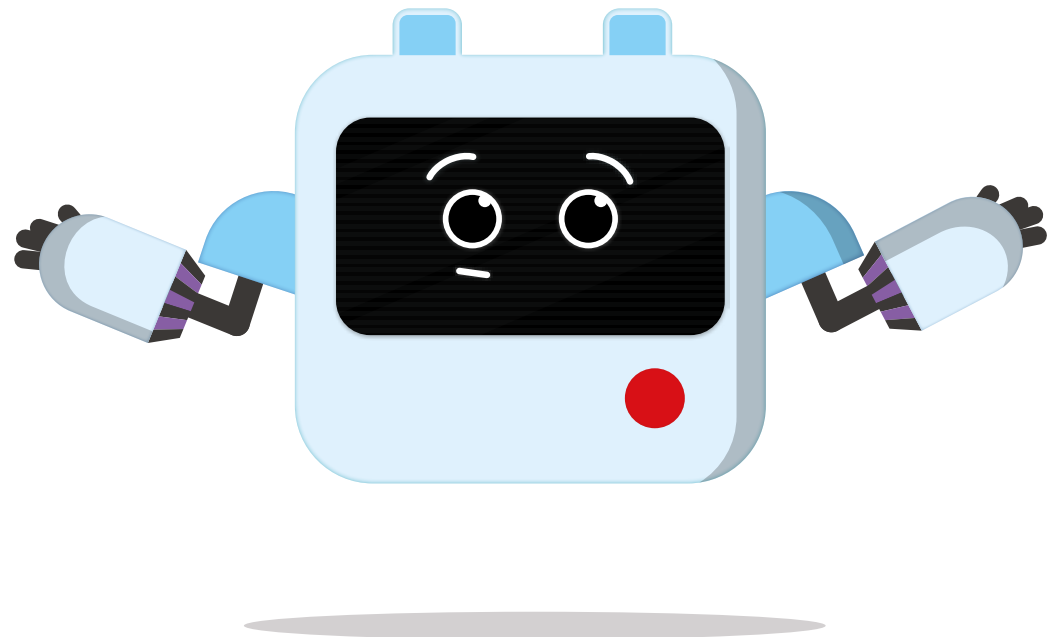


4. Možete li mi napraviti dva obračuna: sa fiksnom i sa promjenljivom kamatnom stopom?

U trenutku uzimanja kredita, kod kredita sa varijabilnom kamatnom stopom uzmite u obzir da se tokom otplate dugoročnog kredita uslovi mogu promijeniti i da ukupna kamata koju ćete platiti može biti veća nego kod kredita sa fiksnom kamatnom stopom. S druge strane, moguće je da se i vaša kamatna stopa smanji u budućnosti usljed tržišnih kretanja.

5. Da li postoje još neki troškovi za koje bi trebalo da znam?

Postoje neki aspekti uzimanja kredita koji se znaju previdjeti u početku, a koji mogu biti vrlo bitni. Na primjer, u Erste banci ne morate računati na trošak procjene nekretnine prilikom uzimanja stambenog kredita: **besplatna je**. Što više informacija o svim povezanim troškovima prikupite unaprijed, **bićete spremniji da donesete mudru finansijsku odluku**, zasnovanu na informisanosti. Zatražite od svog savjetnika da vam unaprijed saopšti sve detalje u vezi s troškovima povezanim sa uzimanjem kredita, kao i troškovima prijevremenog zatvaranja, ukoliko se odlučite da, usljed boljih uslova na tržištu, tokom perioda otplate refinansirate svoj kredit.



4. ŠTA VAM JE POTREBNO DA BISTE APLICIRALI ZA KREDIT U BANCI?

Sada, kad ste jedan dio posla završili, vrijeme je za narednu fazu „projekta“ kupovine stana uz pomoć stambenog kredita. Možda pretpostavljate: trebalo bi prikupiti neku dokumentaciju, a pominje se i osiguranje kredita za koje niste ni sigurni da li vam je potrebno. Sigurno ćete se zapitati koliko sve to košta i dokle više sa troškovima.

/// Savjetujemo da pročitate [iskustvo naše klijentkinje](#) od momenta odluke o kupovini stana do useljenja, a najneophodnije informacije pronaći ćete i u nastavku.

4.1 Sve počinje Erste Računom

Vjerovatno ste se i do sada mnogo puta uvjerali u to da je bez otvorenog računa u banci funkcionisanje praktično nemoguće. Ako ste zaposleni, treba vam da biste primali mjesečnu zaradu. Kad želite minus po računu, treba vam – račun. U slučaju da plaćate karticama, znate da su raspoloživa sredstva vezana za transakcioni račun u banci.

Baš kao nikoga na ovom svijetu, tako ni vas ne raduje čekanje u dugim redovima i popunjavanje „brda“ dokumentacije prilikom odlaska u bilo koju instituciju. Upravo iz tog razloga, u Erste banci možete podnijeti zahtjev za otvaranje računa putem interneta na [ovom portalu](#).

Nema tu neke filozofije: gdje god se nalazili, u svakom trenutku možete unijeti svoje podatke (i usput zatražiti Erste Mastercard

debitnu beskontaktnu karticu, čije izdavanje je besplatno) i nakon toga sačekati da vas pozovemo. Tokom razgovora ćemo dogovoriti vrijeme posjete vama najbližoj filijali, a ostalo će brzo postati istorija.

Trik je u tome da unošenjem podataka istovremeno skraćujete i vrijeme koje ćete provesti u filijali prilikom potpisivanja dokumentacije. Podatke uvijek možete provjeriti u narednom koraku registracije i potvrditi ili ih po potrebi ispraviti. Filijalu u kojoj ćete preuzeti i potpisati dokumentaciju sami predlažete, kao i vrijeme koje vama odgovara, a u telefonskom razgovoru ćemo još jednom zajedno provjeriti unesene podatke i potvrditi termin dolaska. Po dolasku u filijalu u dogovorenom terminu, potpisujete unaprijed pripremljenu dokumentaciju i završavate proces otvaranja računa.

Dodatne usluge koje je moguće ugovoriti online

Osim podnošenja online zahtjeva za otvaranje računa, možete se prijaviti i za niz drugih usluga, koje vam daju slobodu korišćenja računa i info-servisa bez odlaska u banku:

- ▶ **Erste info:** informacije o prilivima, odlivima i stanju na računu dobijate u realnom vremenu putem kombinacije kanala koju sami odaberete: SMS, Viber i/ili eMail;
- ▶ **NetBanking i mBanking:** za uvid u promjene po računima i karticama, plaćanje u zemlji i ka inostranstvu, ugovaranje štednje i/ili trajnog naloga – u svako doba dana preko vašeg računara ili pametnog telefona.

4.2. Neophodna dokumenta i kako do njih?

Na pomen prikupljanja dokumentacije, mnogima se diže kosa na glavi. Šta sve treba, da li će proći čitava vječnost i da li će to izvući i posljednji cent iz džepa, samo su neka od pitanja koja se postavljaju.

Određeni zahtjevi i procedure tu su s razlogom i moraju se poštovati. Ono što možemo učiniti jeste da vam olakšamo proces tako što ćemo precizno pojasniti koja su vam sve dokumenta potrebna, gdje ih možete naći i popuniti. Podijelićemo ih u tri grupe:

- ▶ dokumenta koja se popunjavaju u banci;
- ▶ dokumenta koja popunjava vaš poslodavac;
- ▶ dokumenta u vezi sa nekretninom..

4.2.1. Dokumenta koja se popunjavaju u banci

Radi uštede vremena, prilikom prvog odlaska u banku **prikupite sve formulare koje ona obezbeđuje**. Dobra vijest: to je ujedno i veći dio potrebne dokumentacije! Na taj način ćete moći sve da ih popunite do sljedeće posjete i dostavite odjednom.

Pri apliciranju za stambeni kredit, prvo popunjavate **prijavu za stambeni kredit** u vašoj banci. Mimo navedenog obrasca, banka će vam tražiti i **saglasnost za pristup podacima** iz Kreditnog registra Centralne banke Crne Gore. Ovaj dokument je neophodan za sve učesnike u kreditu, što znači da pored lica koja apliciraju za kredit obuhvata i sudužnike i žirante. On se obezbeđuje kako bi banka mogla da utvrdi vaš kreditni rejting i eventualnu zaduženost do momenta podizanja kredita.

Kako biste dokumentovali koliki je vaš mjesečni prihod, potrebno je da pripremite **platni listić** ili izvod sa transakcionog računa u prethodnih tri ili šest mjeseci. Takođe, banka će vam obezbijediti i **obrazac za evidenciju podataka o povezanim licima**.



4.2.2. Dokumenta koja popunjava vaš poslodavac

Vaš poslodavac treba da popuni i ovjeri **izjavu o obaveznoj uplati vaše zarade** i drugih primanja. Ova izjava se dostavlja kao garancija da će poslodavac i u budućnosti nastaviti da vam isplaćuje ugovorenu zaradu preko računa.

Osim ove izjave, poslodavcu treba zatražiti da popuni **administrativnu zabranu** ili potvrdu o zaposlenju. Ovaj dokument treba da bude star manje od 30 dana od dana apliciranja. **I ove formulare ćete dobiti od banke, tako da je na vašem poslodavcu samo da ih popuni.**

U slučaju da ste penzioner, za vas ova dokumenta popunjava **Fond PIO**.



4.2.3. Dokumenta u vezi sa nekretninom

Prilikom kupovine stambenog prostora, dobra sigurnosna mjera ugovorene kupovine svakako jeste pregled **lista nepokretnosti**, koji dobijate od Uprave za nekretnine. U ovom listu je moguće vidjeti ko je dosadašnji uknjiženi vlasnik tog prostora, kao i da li na njemu već možda postoje određena opterećenja. Ovaj dokument je takođe jedan od obaveznih prilikom apliciranja za stambeni kredit.

Kako biste osigurali što jednostavniji i siguran prenos vlasništva stana, potrebno je da zaključite **kupoprodajni ugovor/predugovor stambenog prostora**. Ovaj ugovor je potrebno ovjeriti kod notara i takvog dostaviti banci uz ostalu dokumentaciju.

Budući da je stan koji želite da kupite jedno od sredstava obezbjeđenja kredita, potrebno je još da banci podnesete **zahtjev za procjenu nekretnine i izjavu o njenom korišćenju**. Ako se odlučite na saradnju sa Erste bankom, prilikom aplikacije za stambeni kredit dobijate procjenu nekretnine besplatno.

Navedeni formulari predstavljaju sve što vam je neophodno kako biste kompletirali aplikaciju za stambeni kredit. Na kraju, uz zaključen ugovor o stambenom kreditu, polisu imovinskog osiguranja dobijate u filijalama banke.

Kada sve ovo pročitate, sve navedeno može da se čini kao obiman proces. Međutim, uz malo planiranja, u praksi je potrebno odvojiti svega nekoliko dana da bi se došlo do kompletne dokumentacije. Što u odnosu na to da dobijate dom iz snova, i nije toliko puno.



4.3. Da li vam je neophodno osiguranje kredita?

Niko od nas ne zna šta nosi sljedeći dan, a kamoli svi dani u narednih dvadesetak godina, koliko treba da otplaćujete kredit. Znete samo da ne želite da se desi bilo šta što bi vam otežalo otplatu kredita. Ili, još gore, nešto zbog čega biste porodici nametnuli obavezu da to radi umjesto vas. Takve stvari ne možemo predvidjeti, ali rizik i posljedice možemo umanjiti.

Upravo to je svrha osiguranja kredita – da korisniku kredita i njegovim najbližima ne bude ugrožena finansijska stabilnost ako dođe do nastanka osiguranog slučaja (gubitak posla, invaliditet ili smrt korisnika kredita usljed nezgode).

Suština je da, ukoliko nastupi osigurani slučaj, osiguravajuća kuća će izmiriti vaše obaveze djelimično ili u cjelosti. Da li će

osiguravajuća kuća umjesto vas plaćati banci određeni broj rata ili cjelokupni preostali iznos kredita, zavisi od osiguranog slučaja. Ono što je sigurno jeste da vi, kao osoba koja podiže kredit, možete biti rasterećeniji, jer ćete znati da finansijska stabilnost vaše porodice neće biti ugrožena ako se nešto od toga desi.

Sa druge strane, banka polisu osiguranja koristi kao sredstvo obezbjeđenja. Ako se opredijelite za kombinaciju osiguranja i kredita, smanjićete rizik finansiranja, zbog čega nije isključeno da će to uticati povoljno na cijenu kredita. Dobra stvar je ta da, ako odaberete Erste banku, sve vrste polisa koje koristimo kao sredstvo obezbjeđenja možete ugovoriti u vama najbližoj filijali.

Važno je da znate

Polise osiguranja su različite i zavise od više faktora: godina, iznosa kredita, roka otplate, a onda i toga koje osigurane slučajeve pokrivaju i na koji način.

Time štedite vrijeme i **sve završavate na jednom mjestu – u banci**, bez potrebe da idete u osiguravajuću kuću. Samim tim, poštedjećete sebe dodatne procedure u situacijama kada vam je novac hitno potreban, jer će banka na sebe preuzeti komunikaciju sa osiguravajućom kućom. Mnogo puta do sada se pokazalo da kod kredita ne važi

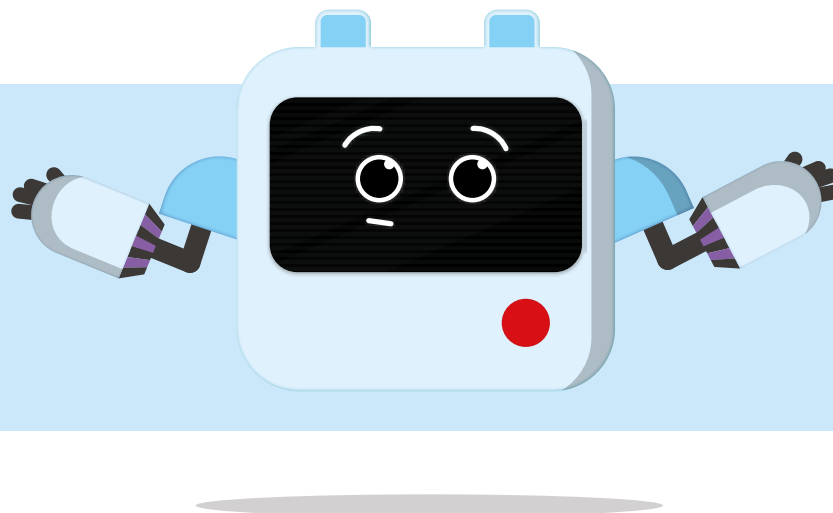
ona stara: Ko ne rizikuje, taj ne dobija. Smanjiti rizik za vas i one koje volite uvijek je jedan od prioriteta, a odabirom osiguranja kredita pokazujete još veću odgovornost i brigu o sebi i članovima svoje porodice. Na ovaj način se ni vi ni oni nećete naći u potencijalnoj obavezi da vraćate kredit u slučaju nepredviđenih okolnosti.

5. ŠTA KADA DOĐE VRIJEME ZA OPREMANJE STANA I PRATEĆE TROŠKOVE?

Tek kada počnemo sami da živimo i odemo u sedmičnu nabavku, postajemo svjesni koliko šta košta. Kad se opredijelimo za život u svoja četiri zida, koja treba opremiti, situacija se dodatno komplikuje. A tu su i godišnji porez na imovinu i redovni troškovi.

I ovdje svako ima neki savjet: „Nemoj štedjeti na stolu i stolicama“, „Dobar dušek i jastuk nemaju cijenu“, „Ne žali za kvalitetnu kuhinju“, a vama se od cijena vrte u glavi. Utješnim se čine samo ponude u salonima: „Ako kupite kod nas, naš arhitekta vam može besplatno napraviti rješenje za tu prostoriju“. Makar nešto.

Za sve vam treba novac, a u jedan kredit ste već ušli. Dobro je to što jedan dio stvari koje imate možete prenijeti u novi stan, ali šta je sa ostatkom? Pozajmljivanje od porodice i prijatelja nije opcija, ali šta onda jeste? Kada je riječ o pozajmicama u bankama, opcije koje se najčešće pominju su: dozvoljeni minus, gotovinski kredit i adaptacijski kredit.

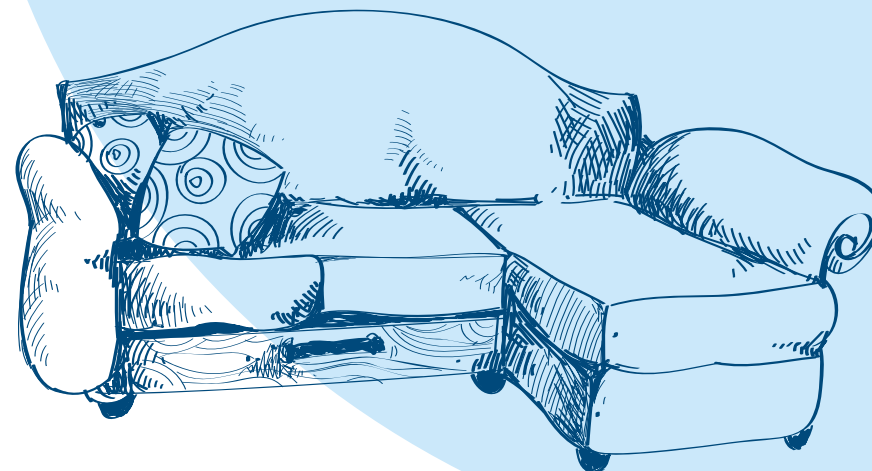


5.1 Dozvoljeno prekoračenje po računu (dozvoljeni minus) kao dobra opcija

Dozvoljeni minus po računu je najbolja opcija ako želite da budete sigurni da ćete, **u slučaju da se pojave iznenadni troškovi, imati na raspolaganju sredstva koja su vam odmah dostupna**. Procedura za njegovo dobijanje vrlo je jednostavna. Ne treba vam brdo dokumentacije, a ni mnogo vremena da je ispunite i predate. Biće dovoljan samo račun otvoren u Erste banci, preko kojeg ostvarujete redovna mjesečna primanja, i možete računati na rezervu u visini do 300% vaših primanja. Takođe, bićete oslobođeni plaćanja naknade za odobravanje minusa po računu.

Nakon toga, sredstva će biti vezana za vaš račun, a vi ih možete, ali i ne morate koristiti. Naravno, kamata će biti obračunata samo na onaj dio dozvoljenog minusa koji ste iskoristili. Ono na šta treba obratiti pažnju je rok otplate, koji može biti do 12 mjeseci. Po isteku roka, dozvoljeni minus se neće automatski produžiti. Tada je potrebno da izmirite obaveze po računu kako bi vam dozvoljeni minus ponovo bio odobren.

Da ste novac pozajmili od bliskih ljudi, vjerovatno biste im ga vratili čim primite platu. Upravo to uradite i sa sredstvima koja ste povukli iz dozvoljenog minusa. Samo razmislite – ne želite da iz mjeseca u mjesec idete iz minusa u minus i da vam računanje kamate postane zanimacija broj jedan u životu. Zaključićete da je dozvoljeni minus najpoželjnije koristiti u **situacijama prijeke potrebe, povremeno, odnosno u kraćim vremenskim intervalima** – i bićete u pravu. Jasno vam je da ćete napraviti pravi izbor ako sredstva vratite već od naredne plate ili penzije.

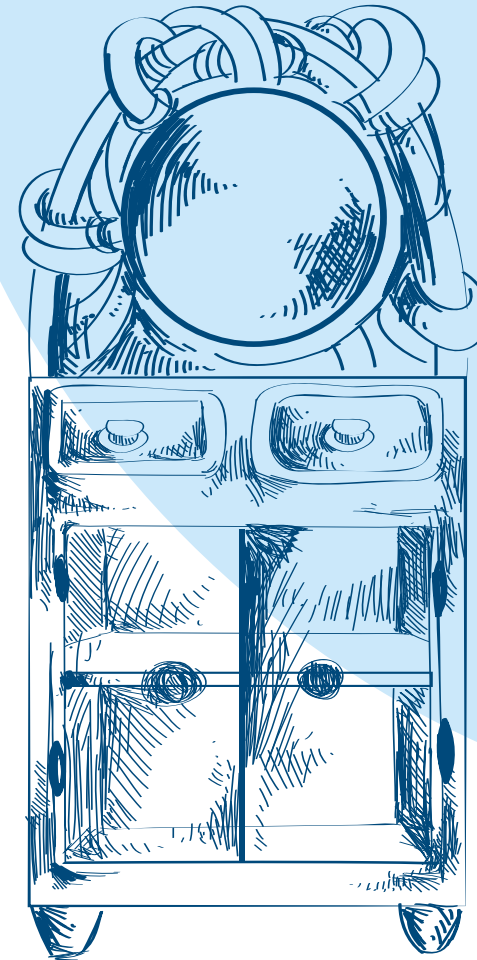


5.2. Kada sve ovo nije moguće, razmislite o gotovinskom kreditu

Nasuprot dozvoljenom minusu po računu, za koji se savjetuje da ga koristite povremeno, tu je gotovinski kredit. Ovo je vrsta nenamjenskog kredita, što znači da sredstva možete koristiti onako kako vi želite: za kupovinu automobila, uređenje doma, nabavku nove tehnike i opreme ili bilo šta drugo.

S obzirom na to, gotovinski kredit je pogodan za sve one situacije kada dodatna novčana sredstva želite koristiti u kontinuitetu i na duži vremenski period. U tome leži osnovna razlika između ove dvije vrste dodatnih sredstava. Jedno im je ipak zajedničko – bilo da vam je potreban dozvoljeni minus ili gotovinski kredit, postupak odobravanja biće brz i jednostavan.

Dobra vijest je i ta da u Erste banci imate ogroman izbor kada su [gotovinski krediti](#) u pitanju: sa hipotekom ili bez nje, sa kraćim ili dužim rokom otplate, [posebne ponude za penzionere](#), kao i gotovinski kredit bez hipoteke i bez žiranata.



5.3. Od namjenskih kredita, u ovom slučaju je najpovoljnije odabrati adaptacijski kredit

Kao što smo pomenuli, za razliku od gotovinskih, [adaptacijski krediti](#) su vrsta namjenskih kredita – namijenjeni su fizičkim licima koja planiraju da ih iskoriste za renoviranje, dogradnju i proširenje stambenog prostora ili za pomoć pri kupovini imovine, a uz to, ova sredstva se mogu koristiti i za dovršetak unutrašnjih radova pri rekonstrukciji ili proširenju objekta.

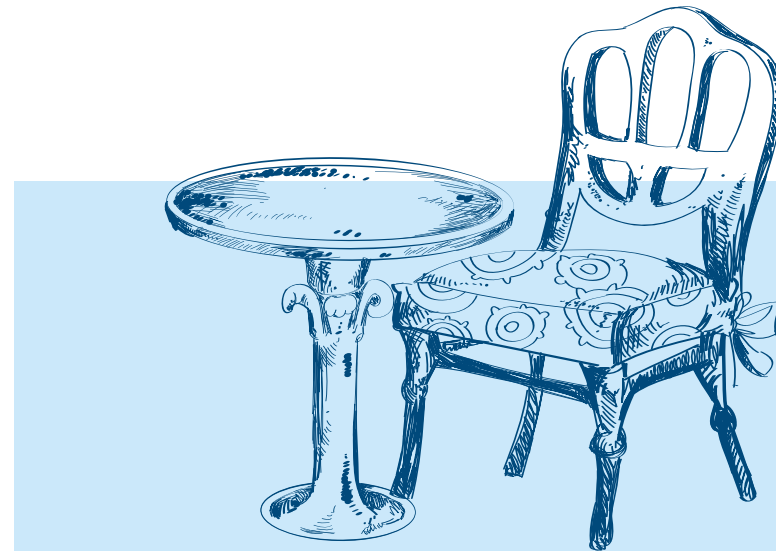
Sagledajte dobro nekretninu koju posjedujete i razmislite da li će biti dovoljno samo da kupite nove stvari ili su ipak potrebni veći poduhvati kako bi vaš stan zablistao punim sjajem. Ako ste kupili stan koji treba da renovirate, sjetite se i toga da zimski uslovi, poput kiše i snijega, mogu ostaviti traga, kao i toga da vas šteta nastala kvarom određenog elementa može koštati više od same popravke tog elementa. Uzmimo samo za primjer pucanje vodovodne cijevi, što može prouzrokovati poplavu. Znae kako se kaže: Bolje spriječiti nego liječiti.

Stavite na papir sve aktivnosti koje će adaptacija prostora zahtijevati. Zatim se raspitajte o cijenama materijala, opreme, radova, namještaja, uređaja i svega što je potrebno nabaviti. Ako zbir premaši vaša očekivanja (čitajte: budžet), adaptacijski krediti su nešto o čemu vrijedi razmisliti.

Vodite računa o jednoj bitnoj stvari: adaptacijski kredit spada

u kategoriju namjenskih kredita, zbog čega će vam među dokumentacijom potrebnom za aplikaciju za kredit biti potrebne i profakture od prodavaca, jer se minimum 50% odobrenih sredstava uplaćuje direktno na njihov račun, dok se ostatak može podići u gotovini.

Koja god od ove tri opcije vam djeluje najprimamljivije, uvijek je poželjno da se ne zalijećete, već da se raspitate više. Za tu su tu finansijski savjetnici kako bi vam pružili sve neophodne informacije i dali korisne savjete, koji će vam pomoći da donesete pravu odluku.



6. SAVJETI KOJI ĆE VAM OLAKŠATI OTPLATU KREDITA I IZMIRIVANJE OSTALIH OBAVEZA

Bezbroj puta ispričanu priču vrijedi ponoviti s vremena na vrijeme: ukoliko odgovorno ne upravljate svojim finansijama, prije ili kasnije ćete upasti u probleme i nemogućnost plaćanja prispjelih obaveza. Od svih nas se očekuje da budemo sposobni da odgovorno upravljamo novcem koji zarađujemo, zato je važno upoznati se sa **osnovnim stvarima u vezi sa upravljanjem kućnim budžetom** i proći kroz nekoliko koraka koji su suštinski važni za uspješno vođenje ličnih/porodičnih finansija.

Prva važna stvar koju treba da znate o budžetu jeste da nije baš sve u tome koliko novca imate. Veoma je bitno šta radite s njim. Još jednostavnije – **ideja je da trošite manje nego što prihodujete**. Da biste utvrdili koliko o ovome znate, zapitajte se:

- ▶ Koliko napora trenutno ulažete da upravljate svojim novcem?
- ▶ Upisujete li svoje mjesečne troškove?
- ▶ Pratite li koliko trošite svakog dana?
- ▶ Da li često trošite na stvari koje vam nijesu neophodne?

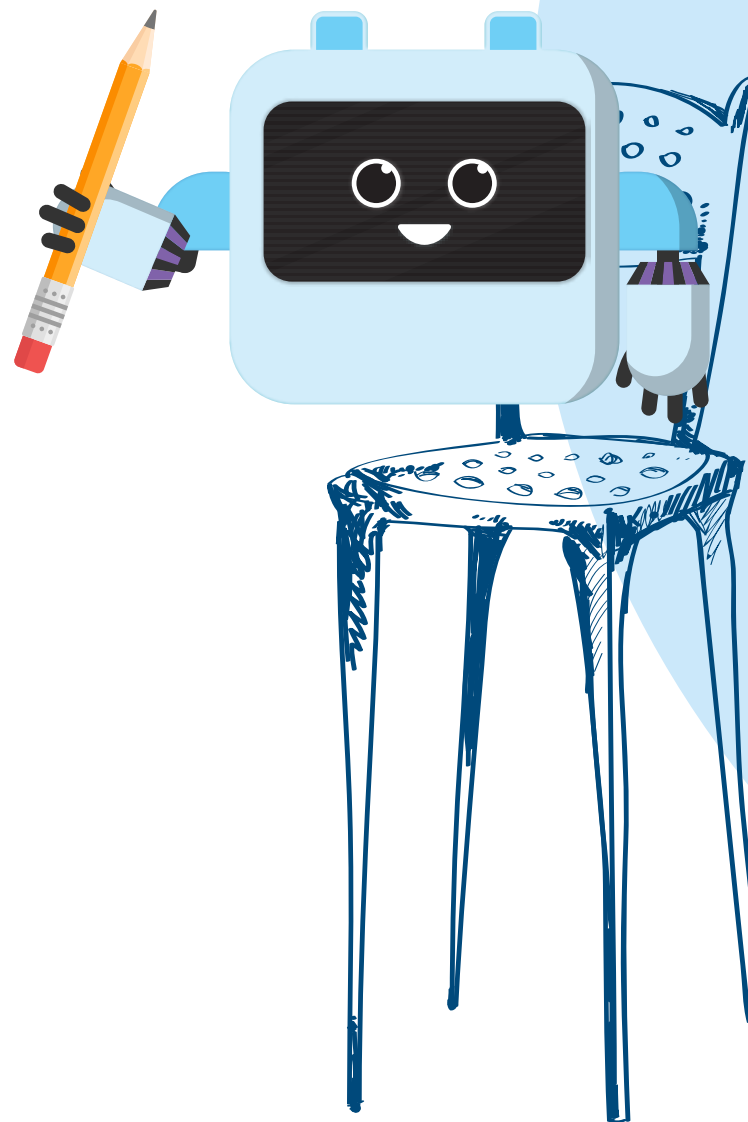


6.1. Korak 1: Saznajte koliko novca trošite svakog mjeseca i na šta

Da biste unaprijedili upravljanje kućnim budžetom, **uzmite olovku i papir** (ili još bolje – otvorite Excel tabelu) kako biste posložili prihode i rashode koje imate. Vjerovatno znate koliko tačno zarađujete svakog mjeseca. Pitanje je znate li kuda vaš novac odlazi.

Ako ne živite sami, u ovaj proces biste morali uključiti ukućane. U prihode ulaze i prihodi partnera, a u rashode i oni koji idu na djecu, poput njihovog džeparca. U ovom slučaju pravite pregled troškova kompletnog domaćinstva, ne samo vaših. Postupanje po budžetskim stavkama treba da bude zajednički zadatak partnera.

Prije svega, počnite da zapisujete sve troškove koje imate. Najlakši način da prikupite informacije o svim troškovima jeste da sačuvate sve račune od jednog mjeseca. Plaćanja karticom su veoma korisna u ovom pogledu, jer uvijek možete pratiti potrošnju putem servisa Erste info ili servisa mBanking i/ili NetBanking.

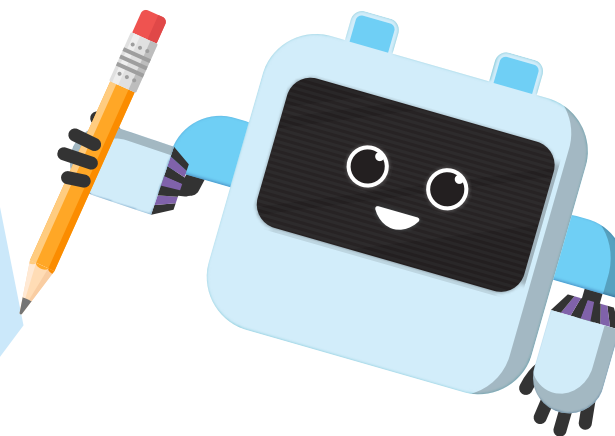


6.2. Korak 2: Napravite budžet za sve vrste potrošnje

Najjednostavnije će biti da na početku upišete troškove koje imate svakog mjeseca, fiksne i one koji neznatno variraju, kao što su: rata za kredit, računi za struju, vodu, telefon, internet, kablovska televizija i slično. Za one poput struje i vode **uvijek dodajte 10%**. Još jednostavnije, za ovu vrstu troškova možete aktivirati plaćanje putem trajnog naloga, čime možete uštedjeti sebi vrijeme, kao i brigu o tome da li su računi plaćeni na vrijeme.

Zatim upisujete troškove koji znatno variraju iz mjeseca u mjesec. Ono što je poželjno da uradite sa preostalim dijelom vašeg dohotka jeste da unaprijed, prije same potrošnje, isplanirate koliko ćete novca trošiti za različite namjene – **napravite mjesečni plan rashoda**. Predlažemo da rashode podijelite u tri segmenta: porodične, lične i planiranu štednju. Planiranje unaprijed je bolje nego da se rukovodite principom „štedjeću ono što ostane nakon potrošnje“.

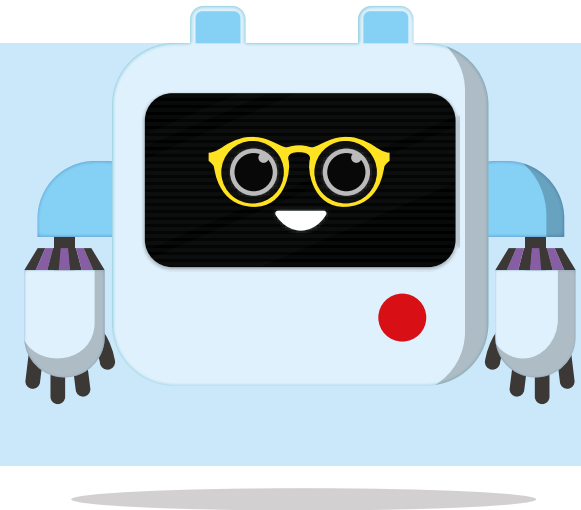
Svaki od ovih segmenata možete razrađivati detaljnije. Porodične troškove možete podijeliti na troškove hrane i namirnica za domaćinstvo, eventualne popravke, džeparac i garderobu za djecu i slično. Ista stvar je i sa kategorijom ličnih troškova. Tu spadaju stvari koje je teže pobrojati, kao što su svakodnevni troškovi, poput odlaska na ručak tokom pauze na poslu, pića sa društvom i slično. Iako djeluju kao minorni izdaci, iznenadićete se **koja količina novca ode na ove sitnice**. Ukoliko unaprijed ograničite potrošnju za svaki od segmenata, na dobrom ste putu da dovedete svoje porodične finansije u red. Nemojte se obeshrabriti ukoliko u prvim mjesecima ne uspijete da ispunite ciljeve za svaki od segmenata. Iz mjeseca u mjesec, kako budete prikupljali više podataka, moći ćete bolje da planirate troškove svakog segmenta.



6.3. Korak 3: Razdvojite potrebe od želja

Jedan od najčešćih načina pretjeranog trošenja novca jeste impulsivna kupovina. O razlikama između potreba i želja treba da razmišljate pri svakoj kupovini. Čak i ako zaključite da vam je kupovina automobila isplativija opcija od korišćenja prevoza ili taksi službi, nije isto da li ćete kupiti sportski ili mali ekonomični auto. To je odnos želja i potreba. Napravite spisak velikih nabavki da ne biste impulsivno kupovali. **Da biste dobro upravljali budžetom, morate prvo zadovoljiti potrebe, a tek onda razmišljati o željama.**

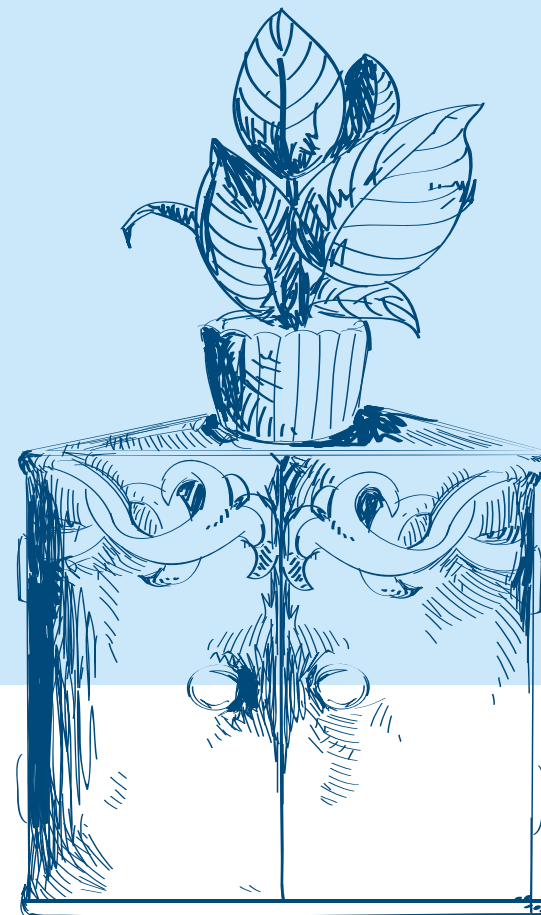
Nakon što ste utvrdili prihode i rashode, vrijeme je za tabelu. Sa jedne strane pišete prihode, a sa druge rashode. Zatim križajte jednu po jednu stavku iz rashoda kako je budete realizovali. Dopišite pored svake stavke napomenu ukoliko ima promjena u odnosu na plan. Nakon što uporedite prihode i rashode prvog mjeseca, **imaćete jasnu sliku o tome** koliko dobro upravljate svojim finansijama, kao i gdje vam „curi“ previše novca. Sljedećeg mjeseca prilagodite brojke, korigujte gdje treba i pokušajte da ostvarite zacrtani budžet.



Ukoliko prvog mjeseca ne uspijete dobro da realizujete svoj budžet, nema razloga za paniku. **Upravljanje budžetom se uči.** Nakon nekoliko mjeseci prakse, sigurno ćete uspjeti da veoma precizno upravljate svojim prihodima i rashodima.

7. ISPLATI LI SE PRIJEVREMENA OTPLATA KREDITA?

Planirati unaprijed često je poželjno, iako se ne ispostavi uvijek kao sjajno. Sa druge strane, sanjariti je lijepo, a neki snovi se mogu ostvariti i onda kad se tome najmanje nadamo. Zamislite da vam je odobren kredit, otplaćujete ga, a onda, usred toga, saznate da ste dobili veću sumu novca u nasljedstvo, uspjeli da prodate porodičnu nekretninu ili automobil ili vam je isplaćena otpremnina. Ukratko, u vašim rukama je veći iznos novca, kojim možete slobodno da raspoložete.



7.1. Kada se prijevremena otplata stambenog kredita najviše isplati?

Ako ne planirate investiranje ili štednju, a jutro, koje je pametnije od noći, donijelo je sa sobom zaključak da možete i bez šopinga, prijevremena otplata kredita može biti dobro rješenje. Ipak, kao i za mnoge stvari u životu, važno je naći pravi trenutak.

Vratite se nakratko u vrijeme kada ste razmišljali o podizanju stambenog kredita. Još tada ste shvatili da **razmjera glavnice i kamate, od kojih se sastoji mjesečna obaveza – anuitet, nije ista tokom cijelog perioda otplate kredita.** Na početku je veći udio kamate u anuitetu, da bi se u kasnijoj fazi otplate taj odnos promijenio u korist glavnice, koji se otplaćuje mjesečno.

Kada imate to u vidu, odgovor se nameće sam: **mnogo je bolje zatvoriti kredit u što ranijoj fazi otplate.** Na ovaj način ćete platiti manji iznos kamate, a samim tim će i ukupni troškovi kredita biti manji.

Naravno, možete prijevremeno otplatiti i samo dio stambenog kredita. Tada govorimo o djelimičnoj prijevremenoj otplati. Kao i u slučaju prethodno opisane potpune prijevremene otplate kredita, i djelimičnu možete izvršiti u svakom trenutku. Dovoljno je samo da banci uputite zahtjev za to, a poželjno je da se prije svega konsultujete sa svojim savjetnikom za kredite.

Ako odaberete djelimičnu otplatu stambenog kredita, biraćete između dva scenarija:

- ▶ mjesečni anuitet ostaje isti, a period otplate se skraćuje
- ▶ mjesečna anuitet se smanjuje, a period otplate se ne mijenja.

U prvom slučaju ćete kredit ranije otplatiti. U drugom će vaš mjesečni anuitet biti manji, zbog čega ćete imati više sredstava za ličnu potrošnju nego prije. Ako vas to vrati ideji o šoppingu, ne zaboravite da je više nego poželjno izbjegavati ishitrene odluke o kupovini. Zapamtite, prije svake kupovine odgovorite sebi na pitanje da li ćete i koliko često zaista koristiti to što ste naumili da nabavite. Onda će vam se sve samo kazati.



7.2. Šta ako prijevremena otplata kredita nije rješenje za vas?

Kako bi se smanjila neizvjesnost koju smo pominjali na početku, važno je voditi računa o ličnim finansijama. Ne zaboravite da je i najmanja ušteda važna, čak i ona koju ostvarujete ako na vrijeme plaćate račune umjesto da puštate da vam se nakupe do mjere da dođe do isključenja usluge i dodatnih troškova. Potrudite se da račune platite čim primite platu ili penziju, kao i da tada pokrijete sve rashode planirane za narednih mjesec dana. Naravno, nepredviđenih troškova će uvijek biti, a za to će vam svaka ušteda biti dragocjena. Imajući to u vidu, i redovno praćenje akcija i raspitivanje za programe lojalnosti u objektima u kojima često trgujete dugoročno se može isplatiti. Sjetite se da su tu i [Erste povoljnosti](#), zahvaljujući kojima na preko 300 prodajnih mjesta širom Crne Gore možete ostvariti popuste plaćajući Erste karticama.

Ne zaboravite da pratite potrošnju putem mBanking aplikacije na vašem pametnom telefonu. Tako ćete uvijek znati koliko novca vam je na raspolaganju i imaćete uvid u to na šta sve trošite novac. Na ovaj način u svakom trenutku možete obavljati i plaćanja, i to uz niže provizije nego na šalteru banke.



DOŠLI SMO DO KRAJA...

A svaki kraj novi je početak. Nadamo se da će nakon savjeta koje smo pažljivo pripremili i objedinili u ovom vodiču novo poglavlje u vašem životu imati srećan i uspješan početak.

Kao što uvijek kažemo i kao što smo više puta pomenuli u ovom vodiču, za sve nedoumice ili pitanja koja imate, uvijek nam se možete obratiti – bilo da ste osoba koja preferira telefonsku komunikaciju, komunikaciju pisanim putem ili da komunikacija oči u oči za vas nema cijenu.

Za još korisnih savjeta pratite nas na našem blogu, kao i na društvenim mrežama Facebook, Instagram i LinkedIn, ili nam pišite šta je to o čemu biste voljeli da saznate više, i rado ćemo prionuti na posao.

Pozdravljamo vas do nekog sljedećeg druženja i puta do ostvarenja novih ciljeva!

Vaša,
Sveznalica i tim Erste banke

www.erstebank.me

