

STAMBENI KREDITI ZA IZGRADNJU KUĆA SA FIKSNOM I PROMJENLJIVOM KAMATNOM STOPOM

Želite novi dom?

Uz Erste kredit za izgradnju kuće sa fiksnom kamatnom stopom, vizija novog doma postaje stvarnost!



- Rok otplate do 360 mjeseci - standardna kuća (tvrda gradnja)
- Rok otplate do 240 mjeseci – montažna kuća
- Korištenje kredita 3-15 mjeseci


Standardne porodične kuće (tvrda gradnja) & montažne kuće

- Nominalna fiksna kamatna stopa od 4,49%, efektivna kamatna stopa od 5,03%
- Nominalna promjenljiva kamatna stopa 2,75% +6M EURIBOR, efektivna kamatna stopa od

IZNOS KREDITA	VRSTA KAMATNE STOPE	NOMINALNA KAMATNA STOPA	EFEKTIVNA KAMATANA STOPA	ROK OTPLATE	ODNOS KREDITA I HIPOTEKE
od 10.000 € do 250.000 €	Fiksna kamatna stopa	od 4,49%	od 5,03%	Do 360 mjeseci	od 1 : 1,25
	Varijabilna kamatna stopa	2,75% + 6M EURIBOR	od 5,30%	Do 360 mjeseci	

Uslovi kredita:

- Korištenje kredita: do 15 mjeseci (kod montažnih kuća: do 3 mjeseca)
- Maksimalni iznos kredita: do 250.000 eura, odnosno do 80% buduće procijenjene vrijednosti nekretnine
- Maximalna površina: do 400 m2, do 3 stambene jedinice
- Instrument osiguranja: hipoteka na građevinskom zemljištu na kojem se kuća gradi, bez potrebe uspostavljanja hipoteke na zamjenskoj nekretnini

Ako želite Super kombinaciju, uz Erste stambeni kredit možete dobiti i:

- Izdavanje Mastercard debitne beskontaktno kartice;
- Erste povoljnosti - ostvarite popuste i do 30% na POS terminalima;
- Okvirni kredit na transakcionom računu maximum u visini tri mjesečne zarade*
- Limit na Mastercard kreditnoj kartici maximum u visini dvije mjesečne zarade*
- Instalaciju NetBanking i mBanking servisa.
- *ukupan limit za okvirni kredit + Mastercard kreditnu karticu ne može biti veći od četiri mjesečne zarade

Isplata kredita u **dvije faze** u tranšama
Svaka tranša – min 70% prema računima i do 30% u gotovini

Namijenjen klijentu:

- koji plaća račune bezgotovinski
- računi usklađeni sa troškovnikom
- koji ima dodatna sredstva za nepredviđene troškove
- cilj mu je što kraći rok izgradnje kuće i dobiti konačan izvještaj stručnog nadzora
- upoznat sa minimalnim uslovima za dobijanje konačnog izvještaja nadzora



Važne napomene/ostali uslovi

- Izvršena prijava građenja za kuću
- Iznos kredita dovoljan za završetak kuće
- Troškovnik obavezan za cijelu investiciju
- Sopstveno učešće je potrebno ukoliko su troškovi izgradnje veći od traženog iznosa kredita i to do iznosa koji predstavlja razliku između ukupne investicije i iznosa kredita
- Računi/predračuni/ugovori moraju biti usklađeni sa troškovnikom – nema refundacije računa



Reprezentativni primjer

Ukupan iznos kredita	100.000 €	100.000 €
Rok otplate	240 mjeseci	240 mjeseci
Nominalna kamatna stopa	5,29% fiksna	2,75%+ 6M EURIBOR**
Iznos mjesečnog anuiteta	676,08 €	667,66 €
Efektivna kamatna stopa	5,77%	5,61%
Ukupna kamata	62.259,39 €	60.237,73 €
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	169,00€	169,00€
Naknada za dvije mjenice	4,00 €	4,00 €
Naknada za upit u Kreditni registar CBCG	3,00 €	3,00 €
Trosak polise životnog osiguranja	1.831,68,€	1.823,04 €
Trošak polise osiguranja imovine	169,87 €	169,87 €
Trošak procjene nekretnine	729,09 €	729,09 €
Trošak pribavljanja lista nepokretnosti	5,00 €	5,00 €
Trošak notara	271,04 € sa uračunatim PDV-om	271,04 € sa uračunatim PDV-om
Trošak upisa hipoteke	30,80 €	30,80 €
Naknada za održavanje transakcionog racuna	237,60 €	237,60 €
Ukupan iznos koji potrošač plaća	165.710,47 €	163.680,17 €

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Stambeni kredit za izgradnju kuća sa fiksnom kamatnom stopom

Za iznos kredita od 100.000,00 € uz rok otplate od 240 mjeseci, nominalna kamatna stopa iznosi 5,29% na godišnjem nivou, dok efektivna kamatna stopa iznosi 5,77%. U obračun efektivne kamatne stope, uključena je nominalna kamatna stopa, naknada za dvije mjenice u iznosu od 4,00 €, naknada za upit u Kreditni registar CBCG u iznosu od 3,00 €, naknada za održavanje transakcionog računa, za zaposlenog, za ukupan rok otplate kredita u iznosu od 237,60 €, trošak polise osiguranja života u iznosu od 1.831,68 €, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 169,87 €, trošak procjene nepokretnosti 729,09 €, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00 €, trošak notara u iznosu od 271,04 € sa uračunatim PDV-om i trošak upisa hipoteke u iznosu od 30,80 €. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 165.710,47 € i predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i ostalih naknada i troškova u vezi sa odobrenjem kredita dok je iznos mjesečnog anuiteta 676,08 €.

Kreditor može promijeniti naknadu za održavanje računa nakon prethodno objavljenih izmjena, u skladu za odredbama Zakona o platnom prometu. Iznos premije osiguranja života plaća se po dinamici koju potrošač odabere (jednokratno / godišnje / kvartalno / polugodišnje / mjesečno) i zavisi od pola, starosne dobi i zdravstvenog stanja klijenta. Pristupna starost uzeta u primjeru je 35 godina, pol muški. U cilju određivanja sledećih troškova: osiguranja imovine, pribavljanja lista nepokretnosti, notara, upisa hipoteke, korišćena je površina stambenog objekta od 40 m², građevinske vrijednosti 800,00 € po m². Iznos premije osiguranja imovine se plaća jednokratno, prije isplate kredita. Trošak notara može imati manjih odstupanja u zavisnosti od okolnosti slučaja (broja založnih dužnika i dr.) Trošak procjene nepokretnosti pada na teret Kreditora.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Stambeni kredit za izgradnju porodične kuće sa promjenljivom nominalnom kamatnom stopom vezanom uz 6M EURIBOR

Za iznos kredita od 100.000,00 € uz rok otplate od 240 mjeseci, nominalna kamatna stopa tržišno indeksirana iznosi 2,75% na godišnjem nivou + 6M EURIBOR, dok efektivna kamatna stopa iznosi 5,61%. U obračun efektivne kamatne stope, uključena je nominalna kamatna stopa, naknada za obradu kreditnog zahtjeva u iznosu od 169 €, naknada za dvije mjenice u iznosu od 4,00 €, naknada za upit u Kreditni registar CBCG u iznosu od 3,00 €, naknada za održavanje transakcionog računa, za zaposlenog, za ukupan rok otplate kredita u iznosu od 237,60 €, trošak polise osiguranja života u iznosu od 1.823,04 €, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 169,87 €, trošak procjene nepokretnosti 729,09 €, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00 €, trošak notara u iznosu od 271,04 € sa uračunatim PDV-om i trošak upisa hipoteke u iznosu od 30,80 €. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 163.680,17 € i predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i ostalih naknada i troškova u vezi sa odobrenjem kredita dok je iznos mjesečnog anuiteta 667,66 €.

Kreditor može promijeniti naknadu za održavanje računa nakon prethodno objavljenih izmjena, u skladu za odredbama Zakona o platnom prometu. Iznos premije osiguranja života plaća se po dinamici koju potrošač odabere (jednokratno / godišnje / kvartalno / polugodišnje / mjesečno) i zavisi od pola, starosne dobi i zdravstvenog stanja klijenta. Pristupna starost uzeta u primjeru je 35 godina, pol muški. U cilju određivanja sledećih troškova: osiguranja imovine, pribavljanja lista nepokretnosti, notara, upisa hipoteke, korišćena je površina stambenog objekta od 40 m², građevinske vrijednosti 800,00 € po m². Iznos premije osiguranja imovine se plaća jednokratno, prije isplate kredita. Trošak notara može imati manjih odstupanja u zavisnosti od okolnosti slučaja (broja založnih dužnika i dr.). Trošak procjene nepokretnosti pada na teret Kreditora.

****Kamatnu stopu čine: fiksni dio kamatne stope koji iznosi 2,75 % i promenljivi dio kamatne stope u visini referentne kamatne stope 6-mjesečnog EURIBOR-a (referentna stopa).**

Kreditor utvrđuje donju granicu promjenljivog dijela kamatne stope (tzv. Floor) i iznosi od 0,00%, tako da će se promjenjivi dio kamatne stope kretati u skladu sa referentnom kamatnom stopom, ali uzimajući u obzir ograničenje utvrđeno donjom granicom promjenljivog dijela kamatne stope. Vrijednost 6M EURIBOR-a na dan 01.03.2025 iznosi 2,389%. Kredit ima kamatna razdoblja na način kako slijedi: Prvo kamatno razdoblje započinje prvog dana u mjesecu u toku kojeg je ugovor o kreditu zaključen i završava se istekom 6 (šest) mjeseci računajući od tog dana. Svako sljedeće kamatno razdoblje traje 6 (šest) mjeseci računajući od završetka prethodnog kamatnog razdoblja. Kreditor usklađuje visinu promjenljivog dijela kamatne stope na način kako slijedi: Visina promjenljivog dijela kamatne stope usklađuje se za svako kamatno razdoblje sa stopom EURIBOR-a utvrđenog i objavljenog od strane ovlašćenog informacionog sistema/administratora (u trenutku zaključenja ovog ugovora o kreditu to je THOMSON REUTERS), nakon 12:00 sati po srednjeevropskom vremenu, za dan koji nastupa dva relevantna dana prije početka tog kamatnog razdoblja. Relevantnim danima će se smatrati oni dani za koje je objavljena vrijednost EURIBOR-a.

U slučaju promjene ovlašćenog informacionog sistema/administratora, kao i vremena i pravila utvrđivanja i objavljivanja referentne kamatne stope, koristiće se ovlašćeni informacioni sistemi/administratori, o čemu će kreditor blagovremeno obavijestiti potrošača.

Rizik promjenljive kamatne stope

Ugovaranje promjenjive kamatne stope izlaže klijenta riziku promjene kamatne stope, što može uticati na izmjenu ukupnog iznosa koji se plaća po kreditu (njegovo povećanje ili smanjenje). Npr. rast referentne kamatne stope (EURIBOR-a) uz koju je vezana kamatna stopa po kreditu, može uticati na rast mjesečnog iznosa anuiteta i uticati na finansijski položaj klijenta i sposobnost otplate kredita, ali i obrnuto (njenim smanjenjem smanjiće se iznos anuiteta).

Vjerovatnoća promjene kamatne stope je veća što je duži rok otplate kredita. Važno je razumjeti da nije moguće izvjesno i sigurno predvidjeti događaje koji utiču na promjenu takvih kamatnih stopa, pa je na svakoj ugovornoj strani odgovornost da procijeni svoj interes i prihvatljivost takvog rizika

Sredstva obezbeđenja kredita:

- Plata/prihodi klijenta, hipoteka na zemljištu i budućem objektu, mjenica, osiguranje nekretnine i životno osiguranje klijenta;
- Trajni nalog za polisu životnog osiguranja; -Status klijenta obavezan;
- Mogućnost obezbjeđenja kredita adekvatnom zamjenskom hipotekom;
- Mogućnost isplate kredita uz garantni depozit

Kontakti

032025



info@erstebank.me

Arsenija Boljevića 2A
81000 Podgorica

19991



www.erstebank.me