

STAMBENI KREDITI ZA IZGRADNJU KUĆA SA KOMBINOVANOM KAMATNOM STOPOM

Želite novi dom?

Uz Erste kredit za izgradnju kuće sa kombinovanom 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

- Fiksna nominalna kamatna stopa za prvih 10 godina 4,49%
- Nominalna promjenljiva kamatna stopa za preostali rok otplate 2,75% + 6M EURIBOR
- Efektivna kamatna stopa od 5,06%

IZNOS KREDITA	NOMINALNA KAMATNA STOPA		EFEKTIVNA KAMATNA STOPA	ROK OTPLATE	ODNOS KREDITA I HIPOTEKE
	Fiksna	Promjenljiva			
od 10.000 € do 250.000 €	4,49%	2,75% + 6M EURIBOR	od 5,06%	Do 360 mjeseci	od 1 : 1,25

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
- Max ročnost: do 360 mjeseci za standardnu kuću, do 240 mjeseci za montažnu
- 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 €
Rok otplate	240 mjeseci
Nominalna fiksna kamatna stopa za prvih 60 mjeseci	4,49%
Nominalna promjenjiva kamatna stopa za preostali rok otplate	2,75%+6M EURIBOR*
Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene fiksne kamatne stope	632,11 €
Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene promjenljive kamatne stope	651,37 €
Efektivna kamatna stopa	5,06%
Ukupna kamata	54.017,26 €
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	169,00 €
Naknada za dvije mjenice	4,00 €
Naknada za upit u Kreditni registar CBCG	3,00 €
Trosak polise životnog osiguranja	1.782,00 €
Trošak polise osiguranja imovine	169,87 €
Trošak procjene nepokretnosti	729,09 €
Trošak pribavljanja lista nepokretnosti	5,00 €
Trošak notara	271,04 € sa uracunatim PDV-om
Trošak upisa hipoteke	30,80 €
Naknada za održavanje transakcionog racuna	237,60 €
Ukupan iznos koji potrošač plaća	157.418,66 €

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

Za iznos stambenog kredita od 100.000,00€ uz kombinovanu kamatnu stopu koju čine fiksna nominalna kamatna stopa (NKS) prvih 10 godina u iznosu od 4,49%, a nakon toga promjenljiva nominalna kamatna stopa (NKS) u iznosu od 2,75% + 6M Euribor, rok otplate 240 mjeseci, efektivna kamatna stopa (EKS) koja iznosi 5,06%, mjesečni anuitet za vrijeme primjene fiksne NKS iznosi 632,11€, mjesečni anuitet za vrijeme primjene promjenjive NKS iznosi 651,37€*, a ukupni iznos koji klijent treba da plati iznosi 157.418,66€. U izračun EKS uključena je fiksna NKS, promjenljiva NKS, 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 klijenta koji je u radnom odnosu za ukupan rok otplate kredita u iznosu od 237,60 €, trošak polise osiguranja života u iznosu od 1.782,00€, 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€.

Kreditor zadržava pravo 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 klijent odabere (jednokratno/godišnje/ polugodišnje/kvartalno/mjesečno) i zavisi od pola, starosne dobi i zdravstvenog stanja klijenta. Pristupna starost uzeta u primjeru je 35 godina, pol muški. Iznos premije osiguranja imovine se plaća jednokratno, prije isplate kredita. U cilju određivanja sledećih troškova: osiguranja imovine, pribavljanja lista nepokretnosti, notara, upisa hipoteke, korišćena je površina stambenog objekta od 40m2, građevinske vrijednosti 800,00€ po m2. Trošak notara može imati manjih odstupanja u zavisnosti od okolnosti slučaja (broja založnih dužnika i dr.). Trošak procjene nepokretnosti pada na teret kreditora.

*Napomena: u izračun EKS-a (za period primjene promjenjive kamatne stope) se uzima vrijednost EURIBOR-a sa prvog dana u tekućem mjesecu kada se zaključuje ugovor o kreditu. U ovom primjeru je uzeta vrijednost Euribor-a na dan 01.03.2025.godine i ista iznosi 2,389% godišnje. Napominjemo da promjena vrijednosti EURIBOR-a u trenutku primjene promjenjive kamatne stope, može rezultirati većom EKS.

Donja granicu promjenjivog dijela kamatne stope (tzv. Floor) iznosi od 0,00%, tako da će se promjenjiva stopa kretati u skladu sa tržišno indeksiranom kamatnom stopom, ali uzimajući u obzir ograničenje utvrđeno donjom granicom promjenjivog dijela kamatne stope. Prvo kamatno razdoblje započinje prvog dana u mjesecu u toku kojeg je ovaj ugovor o kreditu zaključen i završava se istekom 6 (šest) mjeseci računajući od tog dana. Svako sljedeće kamatno razdoblje je 6 (šest) mjeseci računajući od završetka prethodnog kamatnog razdoblja. Visina referentne kamatne stope utvrđuje se, za svako kamatno razdoblje, u visini 6mjesečnog (šestomjesečnog) EURIBOR-a utvrđenog i objavljenog od strane ovlaštenog informacijskog sistema/administratora (u trenutku zaključenja ovog Ugovora 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 uz uslov da je za svaki od ta dva dana objavljena vrijednost EURIBOR-a. U slučaju promjene ovlašćenog informacijskog sistema/administratora kao i vremena i pravila utvrđivanja i objavljivanja referentne kamatne stope koristiće se ovlašćeni informacijski sistemi/administrator, kao i vrijeme i pravila utvrđivanja i objavljivanja koja važe u trenutku utvrđivanja i objavljivanja referentne kamatne stope.

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