Niže kamatne stope na nove stambene kredite mladima koji rješavaju stambeno pitanje

**Erste banka je za 0,5 do 1,5 odsto snizila kamatne stope na nove stambene kredite namijenjene mladim parovima koji rješavaju stambeno pitanje, u akciji koja traje do kraja godine. Kredit s kombinovanom kamatnom stopom podrazumijeva primjenu niže fiksne kamatne stope tokom prvih pet godina otplate i prelazak na varijabilnu kamatnu stopu nakon tog perioda, a odobrava se na rok do 30 godina. Erste banka je za mlade parove pripremila i kredite s fiksnom kamatnom stopom na rok do deset godina.**

„*Rješavanje stambenog pitanja je jedan od najvećih životnih izazova za mlade. Cilj nam je da ovom ponudom omogućimo mladim bračnim, vanbračnim i parovima u istopolnim zajednicama da ispune svoje ključne životne potrebe uz niže finansijsko opterećenje i pod povoljnijim uslovima od redovnih, te da umjesto mjesečne kirije plaćaju anuitete za sopstveni stan“,* rekao je direktor Sektora stanovništva u Erste banci, **Relja Đurović**.

Krediti za rješavanje stambenog pitanja po povlašćenim uslovima namijenjeni su klijentima koji su u bračnim, vanbračnim zajednicama ili registrovanom partnerstvu\*, a čiji članovi imaju do 37 godina, crnogorski su državljani i rezidenti.

[Kod kredita s kombinovanom kamatnom stopom](https://www.erstebank.me/sr_ME/stanovnistvo/Krediti/krediti-sa-akcijskim-uslovima-do-31-12-2024/stambeni-krediti-sa-kombinovanom-kamatnom-stopom-za-mlade-bracne-parove) tokom prvih pet godina se primjenjuje fiksna kamatna stopa koja nominalno iznosi 3,99% na godišnjem nivou, dok se nakon isteka pete godine primjenjuje varijabilna kamatna stopa koja nominalno na godišnjem nivou iznosi 3,49%+6M EURIBOR (efektivna kamatna stopa na reprezentativnom primjeru 5,78% na godišnjem nivou). Maksimalni iznos kredita je 400.000 eura, učešće iznosi od 10%, rok otplate je do 30 godina, a odobravaju se bez naknade za obradu kredita. Erste banka u cjelosti preuzima trošak izrade procjene ili revizije procjene vrijednosti nekretnine koja se koristi kao garancija. Polisa životnog osiguranja, koja je uslov za kredit, ne mora pokrivati kompletan iznos kredita, što znači i nižu premiju koju klijent plaća osiguravajućoj kući.

Uz stambene kredite s kombinovanom kamatnom stopom, Erste banka je za mlade bračne parove koji rješavaju stambeno pitanje pripremila i [kredite s fiksnom kamatnom stopom](https://www.erstebank.me/sr_ME/stanovnistvo/Krediti/krediti-sa-akcijskim-uslovima-do-31-12-2024/stambeni-krediti-sa-fiksnom-kamatnom-stopom-za-mlade-) koja nominalno iznosi od 5,25% do 5,75% na godišnjem nivou (efektivna kamatna stopa na reprezentativnom primjeru od 5,74% na godišnjem nivou), uz rok dospijeća od 10 godina i učešće od 10%.

Svim novim klijentima uz ove kredite Erste banka nudi Mastercard debitnu karticu bez troška izdavanja koja nudi i do 30% popusta u mreži partnerskih maloprodajnih objekata, aktivaciju elektronskog i mobilnog bankarstva Erste NetBanking i mBanking uz prvih šest mjeseci bez plaćanja mjesečne naknade, dozvoljeno prekoračenje po računu (okvirni kredit) do najviše tri zarade, te limit na Mastercard kreditnoj kartici u visini od najviše dvije zarade\*\*.

\*Kao dokaz postojanja bračne zajednice, registrovanog partnerstva ili vanbračne zajednice se prilažu, respektivno, izvod iz matične knjige vjenčanih, izvod iz Registra partnerstva za istopolne zajednice, ovjerene izjave i drugi dokumenti, po potrebi.

\*\* ukupan limit za okvirni kredit zajedno sa limitom za Mastercard kreditnu karticu ne može biti veći od četiri mjesečne zarade.

**Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Stambeni kredit sa kombinovanom kamatnom stopom za mlade bračne parove**

Za iznos stambenog kredita od 50.000,00€ uz kombinovanu kamatnu stopu koju čine fiksna nominalna kamatna stopa (NKS) prvih 5 godina u iznosu od 3,99%, a nakon toga promjenljiva nominalna kamatna stopa (NKS) u iznosu od 3,49% + 6M Euribor, rok otplate 180 mjeseci, efektivna kamatna stopa (EKS) koja iznosi 5,78%, mjesečni anuitet za vrijeme primjene fiksne NKS iznosi 369,59€, mjesečni anuitet za vrijeme primjene promjenjive NKS iznosi 430,50€\*, a ukupni iznos koji klijent treba da plati iznosi 74.977,01€.

U izračun EKS uključena je fiksna NKS, promjenjiva 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 178,20 €, trošak polise osiguranja života u iznosu od 519,48€, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 95,35€, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00€, trošak notara u iznosu od 302,50€ 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 600,00€ 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 01.04.2024.godine i ista iznosi 3,851% 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/administrator 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.

**Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Stambeni kredit sa fiksnom kamatnom stopom za mlade bračne parove**

Za iznos kredita od 50.000,00€ uz rok otplate od 120 mjeseci, nominalna kamatna stopa iznosi 5,25% na godišnjem nivou, dok efektivna kamatna stopa iznosi 5,74%.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 118,80€, trošak polise osiguranja života u iznosu od 369,60€, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 63,57€, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00€, trošak notara u iznosu od 302,50€ sa uračunatim PDV-om i trošak upisa hipoteke u iznosu od 30,80€. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 65.272,16€ i predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i ostalih naknada i troškova u vezi sa odobrenjem kredita dok je iznos mjesečnog anuiteta 536,46€.

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 600,00€ 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.

**Upiti medija i novinara:**

Erste Bank AD Podgorica | Služba komunikacija, Arsenija Boljevića 2A, 81000 Podgorica

Dragana Crvenica, +382 63 299 800, E-Mail: dcrvenica@erstebank.me