

## GOTOVINSKI KREDITI SA HIPOTEKOM SA KOMBINOVANOM KAMATNOM STOPOM

# Za sve.

Razmišljate o renoviranju stana, stare porodične kuće, nabavci poljoprivrednog alata ili opremanju turističkih apartmana, a vaše potrebe prevazilaze porodični budžet? Tu smo! Uz Erste gotovinski kredit sa hipotekom sa kombinovanom kamatnom stopom i specijalnim uslovima možete SVE!

### BEZ TROŠKA:

- Procjene nekretnine
- Notarske ovjere i taksi za upis hipoteke
- Naknade za obradu kredita
- Pribavljanja lista nepokretnosti
- Mjenice
- Upita u Kreditni registar CBCG



Maksimalni iznos kredita i maksimalni rok otplate utvrđuju se u skladu sa procjenom banke, u zavisnosti od kreditnog rizika i poslovnog odnosa klijenta sa bankom.

| IZNOS KREDITA               | NOMINALNA KAMATNA STOPA                 |                                             | EFEKTIVNA KAMATANA STOPA | ROK OTPLATE    | ODNOS KREDITA I HIPOTEKE |
|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|                             | Fiksna kamatna stopa za prvih 10 godina | Promjenljiva kamatna stopa za preostali rok |                          |                |                          |
| od 10.000 €<br>do 150.000 € | od 5,49%                                | 3,75%<br>+ 6M EURIBOR                       | od 6,02%                 | do 180 mjeseci | od 1 : 1,43              |

### NA REPREZENTATIVNOM PRIMJERU KREDITA U IZNOSU OD 50.000,00 € UZ ROK OTPLATE OD 180 MJESECI, BANKA OSLOBAĐA KLIJENTE PLAĆANJA SLJEDEĆIH TROŠKOVA:

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| • Procjene nekretnine sa uračunatim PDV-om | 72,60 €  |
| • Notarske ovjere sa uračunatim PDV-om     | 205,70 € |
| • Taksi za upis hipoteke                   | 30,80 €  |
| • Pribavljanja lista nepokretnosti         | 5,00 €   |
| • Dvije mjenice                            | 4,00 €   |
| • Upita u Kreditni registar CBCG           | 3,00 €   |

**Ukupan iznos uštede za klijenta na ovom primjeru iznosi: 321,10€**

Uz otvoren Erste transakcioni račun za nacionalne platne transakcije, izdavanje **Erste Mastercard debitne beskontaktno kartice je besplatno. Dodatno ostvarujete i gratis prve tri mjesečne naknade** za paket elektronskog i mobilnog bankarstva **Erste banke NetBanking i mBanking.**

## Reprezentativni primjer

|                                                                        | Gotovinski kredit sa hipotekom | Gotovinski kredit sa hipotekom |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ukupan iznos kredita                                                   | 50.000 €                       | 50.000 €                       |
| Rok otplate                                                            | 180 mjeseci                    | 180 mjeseci                    |
| Nominalna fiksna kamatna stopa                                         | 5,49%                          | 5,49%                          |
| Nominalna varijabilna kamatna stopa                                    | 3,75% + 6M EURIBOR*            | 3,75% + 6M EURIBOR*            |
| Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene fiksne kamatne stope       | 408,28 €                       | 408,28 €                       |
| Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene promjenljive kamatne stope | 414,70*€                       | 414,70* €                      |
| Naknada za održavanje transakcionog računa                             | 178,20 €                       | 178,20 €                       |
| Trošak polise osiguranja imovine                                       | 127,46 €                       | 127,46 €                       |
| Trosak polise životnog osiguranja                                      | 770,56 € **                    | 1.263,37 €***                  |
| Ukupna kamata                                                          | 23.875,52 €                    | 23.875,52 €                    |
| Efektivna kamatna stopa                                                | 6,02%                          | 6,19%                          |
| Ukupan iznos koji potrošač plaća                                       | 74.951,74 €                    | 75.444,55 €                    |

Visina kamatne stope zavisi od poslovnog odnosa klijenta sa bankom. Uz status klijenta fiksna kamatna stopa kao i fiksni dio u promjenljivoj kamatnoj stopi je za 1,00 postotna poena niža u odnosu na kamatnu stopu bez statusa klijenta banke. Status klijenta podrazumijeva otvoren tekući račun u Banci preko kojeg se isplaćuju redovna primanja klijenta (plata, penzija, inostrana penzija) ili naknade ostvarene na osnovu određenog prava klijenta. Status klijenta može se ostvariti naknadno, najkasnije u roku 2 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kreditu.

\* Za kredite koji se obezbjeđuju založnim pravom na nekretnini (hipoteka), polisa osiguranja nekretnine, na trošak klijenta, prema cjenovniku osiguravajućeg društva.

Polisa osiguranja života, na trošak klijenta, prema cjenovniku osiguravajućeg društva.

\*\*Za kredite koji se obezbjeđuju založnim pravom na nekretnini (hipoteka), potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine. Reprezentativni primjer je baziran na procjeni nekretnine čiji troškovi izrade su pali na teret banke. Procjena u trenutku odobrenja kredita ne smije biti starija od 180 dana.

\*\*\* Tačan izračun efektivne kamatne stope nalazi se u obrascu za informisanje potrošača (PSK obrazac) prije zaključivanja ugovora o potrošačkom stambenom kreditu.

**REPREZENTATIVNI PRIMJER UKUPNOG IZNOSA KREDITA I UKUPNIH TROŠKOVA ZA GOTOVINSKI KREDIT SA HIPOTEKOM SA KOMBINOVANOM KAMATNOM STOPOM**

Za iznos gotovinskog kredita sa hipotekom od 50.000,00€ uz kombinovanu kamatnu stopu koju čine fiksna nominalna kamatna stopa (NKS) prvih 10 godina u iznosu od 5,49%, a nakon toga promjenljiva nominalna kamatna stopa (NKS) u iznosu od 3,75% + 6M Euribor, rok otplate 180 mjeseci, efektivna kamatna stopa (EKS) koja iznosi 6,02% za žene, 6,19% za muškarce, mjesečni anuitet za vrijeme primjene fiksne NKS iznosi 408,28€, mjesečni anuitet za vrijeme primjene promjenljive NKS iznosi 414,70€\*, a ukupni iznos koji klijent treba da plati iznosi 74.951,74€ za žene, 75.444,55€ za muškarce.

U izračun EKS uključena je fiksna NKS, promjenljiva NKS, 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 ukupnom iznosu od 770,56€\*\* za žene, 1.263,37€\*\*\* za muškarce), trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 127,46€. Iznos premije osiguranja života se plaća jednokratno i zavisi od pola, starosne dobi i zdravstvenog stanja klijenta.

\*\* Pristupna starost uzeta u primjeru je 40 godina, pol ženski

\*\*\*Pristupna starost uzeta u primjeru je 40 godina, pol muški

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 jednokratno i zavisi od pola, starosne dobi i zdravstvenog stanja klijenta. Iznos premije osiguranja imovine se plaća jednokratno, prije isplate kredita. U cilju određivanja troška osiguranja imovine korišćena je površina stambenog objekta od 40m<sup>2</sup>, građevinske vrijednosti 800,00€ po m<sup>2</sup>. 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 varijabilne 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 varijabilne kamatne stope, može rezultirati većom EKS.

Kreditor utvrđuje donju granicu varijabilnog dijela kamatne stope (tzv. Floor) iznosi od 0,00%, tako da će se varijabilna stopa kretati u skladu sa tržišno indeksiranom kamatnom stopom, ali uzimajući u obzir ograničenje utvrđeno donjom granicom varijabilnog 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 promjenljive 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.

Visina kamatne stope zavisi od poslovnog odnosa klijenta sa bankom. Uz status klijenta fiksna kamatna stopa kao i fiksni dio u promjenljivoj kamatnoj stopi je za 1,00 postotna poena niža u odnosu na kamatnu stopu bez statusa klijenta banke. Status klijenta podrazumijeva otvoren tekući račun u Banci preko kojeg se isplaćuju redovna primanja klijenta (plata, penzija, inostrana penzija) ili naknade ostvarene na osnovu određenog prava klijenta. Status klijenta može se ostvariti naknadno, najkasnije u roku 2 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kreditu.

Za kredite koji se obezbjeđuju založnim pravom na nekretnini (hipoteka), polisa osiguranja nekretnine, na trošak klijenta, prema cjenovniku osiguravajućeg društva.

Polisa osiguranja života, na trošak klijenta, prema cjenovniku osiguravajućeg društva.

Za kredite koji se obezbjeđuju založnim pravom na nekretnini (hipoteka), potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine. Reprezentativni primjer je baziran na procjeni nekretnine čiji troškovi izrade su pali na teret banke.

Procjena u trenutku odobrenja kredita ne smije biti starija od 180 dana.

Tačan izračun efektivne kamatne stope nalazi se u obrascu za informisanje potrošača (PSK obrazac) prije zaključivanja ugovora o potrošačkom stambenom kreditu.

## **PRIJEVREMENA OTPLATA KREDITA**

Klijent je ovlašten u svakom trenutku prijevremeno djelimično ili u cijelosti otplatiti kredit isplaćen shodno ugovoru o kreditu. Klijent je dužan unaprijed obavijestiti banku o prijevremenoj otplati kredita, podnošenjem pisanog zahtjeva na obrascu banke. U slučaju prijevremene otplate kredita (djelimične ili u cijelosti), klijent ne plaća naknadu.

## **POSljedICE NEISPUNJENJA I NEIZVRŠENJA OBAVEZA IZ UGOVORA O KREDITU**

U slučaju kašnjenja s plaćanjem dospjelih obaveza i/ili izvršenja bilo kojih obaveza u vezi ugovora o kreditu, banka ima pravo:

- koristiti sve instrumente osiguranja u svrhu podmirenja cjelokupnog dugovanja i ispunjenja dospjelih obaveza klijenta
- iskoristiti pravo na ugovornu kaznu preciziranu ugovorom o kreditu (povećanje ugovorene kamatne stope)
- otkazati ugovor o kreditu čime potraživanje banke dospijeva u cijelosti i prije redovnog dospijeća
- zahtijevati prinudnim putem naplatu glavnice kredita zajedno s dospjelim kamatama, zateznim kamatama, troškovima i drugim potraživanjima shodno ugovoru i pozitivnim propisima.
- klijent će snositi sve troškove nastale zbog opisanog neispunjenja svojih obaveza u za to predviđenom roku kao što su troškovi advokata, izvršitelja, notarski, upravni, sudski i troškovi drugih tijela u vezi postupka prinudne naplate.

## **PRAVO NA ODUSTANAK OD UGOVORA O KREDITU**

Klijent ima pravo na jednostrani raskid ugovora o kreditu, ukoliko u roku od 14 (slovima: četrnaest) dana od dana sklapanja ugovora o kreditu o tome u pismenom obliku obavijesti banku. Ukoliko klijent ostvari svoje pravo na odustanak od ugovora o kreditu, a banka mu je već isplatila sredstva po kreditu, klijent je u obavezi, u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana obavještanja banke o odustanku od kredita, platiti banci glavnicu i pripadajuću kamatu, obračunatu na osnovu ugovorene kamatne stope, od dana povlačenja novčanih sredstava po osnovu ugovora o kreditu do dana otplate glavnice.

## **SAVJETODAVNE USLUGE**

Banka ne pruža savjetodavne usluge shodno članu 29 Zakona o potrošačkim kreditima. Klijent ima mogućnost dobiti savjet unutar savjetovališta za zaštitu klijenata.

## **POSTUPAK ODOBRAVANJA SVENAMJENSKOG KREDITA ZA REFINASIRANJE SA HIPOTEKOM**

### **1. Zahtjev za kredit i prikupljanje dokumentacije**

U bilo kojoj filijali Erste banke možete podnijeti zahtjev za kredit. Takođe, putem sajta banke, možete ostvariti inicijalni upit za kredit. Prilikom zahtjeva za kredit, potrebno je dostaviti dokumentaciju za utvrđivanje kreditne sposobnosti te za dokazivanje namjene kredita.

## 2. Obrada zahtjeva za kredit i odobravanje kredita

Na osnovu prikupljene dokumentacije banka počinje sa obradom kreditnog zahtjeva. Izračunava se vaša kreditna sposobnost, kao i kreditna sposobnost drugih učesnika, ukoliko će ih biti u kreditnom odnosu (jemac, sudužnik) te se definišu potrebni instrumenti obezbijedenja.

Za kredite obezbijedene hipotekom je neophodno odraditi procjenu nekretnine na kojoj će se zasnovati založno pravo u korist banke, a proces izrade procjene nekretnine klijent pokreće se podnošenjem zahtjeva za izradu iste u filijali banke.

Nakon izvršene procjene nekretnine i utvrđivanja adekvatnosti kolaterala banka procjenjuje vaš zahtjev za kredit i donosi odluku o odobrenju kredita.

## 3. Sklapanje ugovora o kreditu i instrumenti obezbijedenja

Na dogovoreni dan, u banci ćete zaključiti ugovor o kreditu i drugu dokumentaciju koju trebaju potpisati svi učesnici u procesu ugovaranja kredita: korisnik kredita, založni dužnik (vlasnik nekretnine) te eventualni sudužnik, jamac. Ukoliko je instrument obezbijedenja kredita hipoteka, vrši se postupak solemnizacije založne izjave pred nadležnim notarom. Solemnizacija je postupak potvrde založne izjave na osnovu koje se konstituiše hipoteka, kojom prilikom notar provjerava odgovora li izjava propisanoj formi te objašnjava učesnicima u procesu smisao i posljedice tog pravnog posla.

Ugovor o kreditu, založna izjava zajedno sa zahtjevom za upis hipoteke u korist banke predaje se nadležnoj područnoj jedinici Uprave za nekretnine radi upisa založnog prava na nekretnini. Nakon što je djelovodnim pečatom ovjeren i zaveden zahtjev za upis hipoteke od strane područne jedinice Uprave za nekretnine, tako ovjeren zahtjev se dostavlja banci.

Za nekretninu na koju se upisuje založno pravo hipoteke u korist banke, potrebno je ugovoriti polisu osiguranja imovine prihvatljivu banci, a ukoliko je kao instrument obezbijedenja potrebna i polisa životnog osiguranja, istu je takođe dostaviti banci u prihvatljivoj formi. Polise moraju biti vinkulirane u korist banke za svo vrijeme otplate kredita.

## 4. Isplata kredita

Po dostavi dokumentacije, te provjere iste od strane banke jesu li ispunjeni svi uslovi za isplatu kredita (instrumenti obezbijedenja i sl.), banka će izvršiti isplatu kredita.

### Kontakti

012026



info@erstebank.me

Arsenija Boljevića 2A  
81000 Podgorica

19991



www.erstebank.me