

STAMBENI 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 5,30%

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	VRSTA KAMATNE STOPE	NOMINALNA KAMATNA STOPA	EFEKTIVNA KAMATNA STOPA	ROK OTPLATE	ODNOS KREDITA I HIPOTEKE
od 10.000 € do 250.000 €	Fiksna kamatna stopa	od 4,49%	od 5,03%	Do 120 mjeseci	od 1 : 1,25
	Fiksna kamatna stopa	od 5,29%	od 5,71%	od 121 do 360 mjeseci	
	Varijabilna kamatna stopa	2,75% + 6M EURIBOR	od 5,30%	Do 360 mjeseci	

Fiksna kamatna stopa – nepromjenjiva kamatna stopa tokom cijelog roka otplate kredita.

Promjenljiva kamatna stopa - sastoji se od fiksnog i promjenljivog dijela pri čemu fiksni dio podrazumijeva ugovoreni broj postotnih bodova koji se ne mijenja za cijelo vrijeme otplate kredita dok promjenjivi dio predstavlja tržišni parametar odnosno referentu kamatnu stopu 6M Euribor.

Otplata kredita može biti ugovorena u mjesečnim anuitetima. Tačan broj i iznos mjesečnih anuiteta zavisi od ugovorenih elemenata ugovora o kreditu kao što su kamatna stopa i rok otplate. Mogućnost počeka (grejs perioda) do 12 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 transakcijskom 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

- 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. Procjena u trenutku odobrenja kredita ne smije biti starija od 180 dana.
- Ostali troškovi: troškovi vezani za solemnizaciju založne izjave i drugi notarski troškovi.
- 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 ovlašćen 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.

POSLEDICE 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, Erste banka ima pravo:

koristiti sve instrumente obezbjeđenja u svrhu podmirenja cjelokupnog dugovanja i ispunjenja dospjelih obaveza klijenta

otkazati ugovor o kreditu čime potraživanje Erste 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, 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 ovog Ugovora o tome u pismenom obliku obavijesti Banku. Ukoliko Klijent ostvari svoje pravo na odustanak od ovog Ugovora shodno prethodnom stavu, a BANKA mu je već isplatila sredstva po ovom Ugovoru, Klijent je u obavezi, u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana obavještanja Banke o odustanku od ovog Ugovora, 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.

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	5,71%	5,55%
Ukupna kamata	62.259,39 €	60.237,73 €
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 upisa hipoteke	30,80 €	30,80 €
Naknada za održavanje transakcionog racuna	237,60 €	237,60 €
Ukupan iznos koji potrošač plaća	165.270,43 €	163.240,13 €

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

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 5,71%.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 €, i trošak upisa hipoteke u

iznosu od 30,80 €. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 165.270,43 € 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.

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 5,55%. 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 1.823,04€, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 169,87 €, trošak procjene nepokretnosti 729,09 €, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00 € i trošak upisa hipoteke u iznosu od 30,80 €. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 163.240,13 € 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.

****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 promenljivi 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 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

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

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 STAMBENOG KREDITA**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 obezbjeđenja.

Za kredite obezbijeđene 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 obezbjeđenja

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 obezbjeđenja 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.

4. Isplata kredita

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