

TURISTIČKI KREDITI SA HIPOTEKOM

Za ugođaj sa 5 zvjezdica

Turistički krediti su namijenjeni fizičkim licima koja imaju registrovan individualni turistički smještaj, za dogradnju/adaptaciju ugostiteljskih objekata, uređenje i opremanje ugostiteljskih objekata, kao i za refinansiranje postojećih finansijskih obaveza u finansijskim institucijama.

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.

TURISTIČKI KREDITI	
Turistički kredit sa hipotekom	
Iznos	1.000 € - 150.000 €
Rok otplate	do 120 mjeseci sa fiksnom kamatnom stopom, do 180 mjeseci sa kombinovanom kamatnom stopom
Nominalna fiksna kamatna stopa	od 5,29%
Efektivna kamatna stopa za kredit ugovoren sa fiksnom kamatnom stopom	od 5,69%
Nominalna fiksna kamatna stopa za prvih 120 mjeseci	od 5,29%
Nominalna varijabilna kamatna stopa za preostalih 60 mjeseci	3,75%+6M EURIBOR*
Efektivna kamatna stopa za kredit ugovoren sa kombinovanom kamatnom stopom	Od 5,72%
Troškovi obrade kredita	Bez naknade
Grejs period	do 12 mjeseci
Sredstva obezbjeđenja kredita	mjenica nosioca kredita AZ/ potvrda nosioca kredita, hipoteka

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 referentnu 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.


Dodatni instrumenti obezbjeđenja za turistički kredit sa hipotekom

- osiguranje nekretnine i životno osiguranje (25% od iznosa odobrenog kredita) vinkulirano u korist banke, za iznose preko 25.000 €

REPREZENTATIVNI PRIMJERI

	Turistički kredit sa hipotekom sa fiksnom kamatnom stopom	Turistički kredit sa hipotekom sa kombinovanom kamatnom stopom
Ukupan iznos kredita	35.000,00 €	35.000,00 €
Rok otplate	120 mjeseci	180 mjeseci
Nominalna fiksna kamatna stopa	5,29%	-
Nominalna fiksna kamatna stopa za prvih 120 mjeseci	-	5,29%
Nominalna varijabilna kamatna stopa za preostalih 60 mjeseci	-	3,75%+6M EURIBOR*
Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene fiksne kamatne stope	-	282,09 €
Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene varijabilne kamatne stope	-	286,01€
Iznos mjesečnog anuiteta	376,21 €	-
Efektivna kamatna stopa	5,69 %	5,72 %
Ukupna kamata	10.145,27 €	16.011,15 €
Naknada za dvije mjenice	4,00 €	4,00 €
Naknada za upit u Kreditni registar CBCG	3,00 €	3,00 €
Trošak polise osiguranja života	129,60 €	235,56 €
Trošak polise osiguranja imovine	84,95 €	127,46 €
Trošak procjene nepokretnosti	72,60 € sa uračunatim PDV-om	72,60 € sa uračunatim PDV-om

Trošak pribavljanja lista nepokretnosti	5,00 €	5,00 €
Trošak upisa hipoteke	30,80 €	30,80 €
Naknada za održavanje transakcionog računa	118,80 €	178,20 €
Ukupan iznos koji potrošač plaća	45.595,37 €	51.667,77 €

* Za kredite koji se obezbjeđuju založnim pravom na nekretnini (hipoteka), polisa osiguranja nekretnine, 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: Napominjemo da, pored troškova upisa hipoteke u Upravi za nekretnine, notarski troškovi solemnizacije založne izjave, a u skladu sa Tatifom o naknadama za rad i naknadama troškova notara, padaju na teret klijenta.

**** 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.

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, 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 glavnice i pripadajuću kamatu, obračunatu na osnovu ugovorene kamatne stope, od dana povlačenja novčanih sredstava po osnovu ugovora o kreditu do dana otplate glavnice.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Turistički kredit sa hipotekom sa fiksnom kamatnom stopom

Za iznos kredita od 35.000,00 € uz rok otplate od 120 mjeseci, nominalna kamatna stopa iznosi 5,29% na godišnjem nivou, dok efektivna kamatna stopa iznosi 5,69%. 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 129,60 €, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 84,95 €, trošak procjene nepokretnosti u iznosu od 72,60 € sa uračunatim PDV-om, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00 € i trošak upisa hipoteke u iznosu od 30,80 €. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 45.595,37 € i predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i ostalih naknada i troškova u vezi sa odobrenjem kredita, dok je iznos mjesečnog anuiteta 376,21 €. 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, procjene nepokretnosti, 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.).

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Turistički kredit sa hipotekom sa kombinovanom kamatnom stopom

Za iznos turističkog kredita od 35.000,00€ uz kombinovanu kamatnu stopu koju čine fiksna nominalna kamatna stopa (NKS) prvih 10 godina u iznosu od 5,29%, 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 5,75%, mjesečni anuitet za vrijeme primjene fiksne NKS iznosi 282,09€, mjesečni anuitet za vrijeme primjene promjenjive NKS iznosi 286,01€, a ukupni iznos koji klijent treba da plati iznosi 51.667,77€.

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 235,56€, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 127,46€, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00€, 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 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 01.01.2025.godine i ista iznosi 2,109% godišnje. Napominjemo da promjena vrijednosti EURIBOR-a u trenutku primjene varijabilne kamatne stope, može rezultirati većom EKS.

Donja 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.

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 obezbjeđenja kredita:

- Hipoteka (obavezna za iznose preko 10.000 €); Odnos kredita i hipoteke: 1:1,67; Mjenica; Za iznose preko 25.000 € životno osiguranje klijenta (25% od iznosa odobrenog kredita) vinkulirano u korist banke; Osiguranje nekretnine;
- Minimum 50% sredstava se uplaćuje direktno prodavcima na račun prema dostavljenim profakturama, dok
- se ostatak može podignuti u gotovini;
- Obavezno je da suprug i supruga budu suzajmoprimci i ispune mjenicu i mjenično ovlašćenje.

Šta je potrebno da biste aplicirali za turistički kredit?

- Da budete državljanin Crne Gore ili raseljeno lice sa stalnim boravkom u Crnoj Gori;
- Da imate najmanje 18 godina, ali i da ne budete stariji od 70 godina u vrijeme dospeljeća posljednje rate kredita;
- Da imate transakcioni račun u Erste Bank AD Podgorica;
- Da imate važeće Rješenje o odobravanju iznajmljivanja ležajeva turistima i drugim licima;
- Kod svih modela turističkih kredita moguće je u kreditnu sposobnost podnosioca zahtjeva za kredit uključiti još jedno kreditno sposobno lice, sa svojim redovnim mjesečnim neto primanjima, u svojstvu sadužnika;
- Svi turistički krediti sa iznosom iznad 10.000 € moraju biti obezbijeđeni hipotekom;
- Da biste konkurisali za povoljniju kamatnu stopu, treba da primate platu preko Erste banke ili da uplate od turističkih agencija na osnovu zakupa ležajeva od strane agencije prenesete na svoj transakcioni račun u Erste banci
- Turistički krediti mogu biti obezbijeđeni novčanim depozitom i u tom slučaju nije potrebna hipoteka, a kamatna stopa će se posebno utvrditi.

Potrebna dokumentacija za turističke kredite:

- Prijava za turistički kredit; Važeće Rješenje o odobravanju iznajmljivanja ležajeva; List nepokretnosti za objekat u kojem se iznajmljuju ležajevi; Kopija lične karte;
- Administrativna zabrana klijenta – ukoliko postoji; Administrativna zabrana i Izjava žiranta – kod turističkog kredita bez hipoteke;
- Stanje sa računa klijenta, kao dokaz da klijent prima platu/penziju preko Erste Bank AD Podgorica (u slučaju apliciranja za povoljniju kamatnu stopu); Lična mjenica i mjenično ovlašćenje klijenta; List nepokretnosti za objekat nad kojim se konstituiše hipoteka – ukoliko je hipoteka obezbijeđena;
- Procjena vrijednosti objekta nad kojim se konstituiše hipoteka (od sudskog vještaka); Profaktura za robu koja se kupuje.

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 TURISTIČKOG KREDITA 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 podnošenja 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



info@erstebank.me

Arsenija Boljevića 2A
81000 Podgorica

19991



www.erstebank.me