

ADAPTACIJSKI KREDITI SA HIPOTEKOM

Za renoviranje, dogradnju i proširenja stambenog prostora.

Adaptacijski krediti su namijenjeni fizičkim licima u svrhu renoviranja, dogradnje i proširenja stambenog prostora, kao i za pomoć pri kupovini imovine. Sredstva je moguće koristiti i za dovršetak unutrašnjih radova pri rekonstrukciji ili proširenju. Kredit se isplaćuje na klijentov račun u Erste banci.

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.

ADAPTACIJSKI KREDITI	
Adaptacijski kredit sa hipotekom	
Iznos	1.000 € - 50.000 €
Rok otplate	od 12 do 240 mjeseci
Nominalna fiksna kamatna stopa	od 5,99%
Efektivna kamatna stopa	od 6,43 %
Nominalna varijabilna kamatna stopa	2,99% + 6M EURIBOR
Efektivna kamatna stopa za kredit ugovoren sa varijabilnom kamatnom stopom	od 5,80 %
Troškovi obrade kredita	do 169,00 €
Sredstva obezbjeđenja kredita	- Mjenica nosioca kredita - AZ/ potvrda nosioca kredita - Hipoteka (odnos kredita i hipoteke: 1:1,25) - Osiguranje nekretnine vinkulirano u korist banke
Dodatni instrumenti obezbjeđenja	Životno osiguranje (40% od iznosa odobrenog kredita) vinkulirano u korist banke, za iznose preko 25.000 €

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.

REPREZENTATIVNI PRIMJER

Adaptacijski kredit sa hipotekom

Ukupan iznos kredita	50.000,00 €
Rok otplate	240 mjeseci
Nominalna kamatna stopa	5,99%
Iznos mjesečnog anuiteta	357,93 €
Efektivna kamatna stopa	6,43%
Ukupna kamata	35.901,73 €
Naknada za dvije mjenice	4,00 €
Naknada za upit u Kreditni registar CBCG	3,00 €
Trošak polise osiguranja života	937,44 €
Trošak polise osiguranja imovine	169,87 €
Trošak procjene nepokretnosti	72,60 € sa uračunatim PDV-om
Trošak pribavljanja lista nepokretnosti	5,00 €
Trošak upisa hipoteke	30,80 €
Naknada za održavanje transakcionog računa	309,60 €
Ukupan iznos koji potrošač plaća	87.434,04 €

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 glavnicu 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 Adaptacijski kredit sa hipotekom

Za iznos kredita od 50.000,00 € uz rok otplate od 240 mjeseci, nominalna kamatna stopa iznosi 5,99% na godišnjem nivou, dok efektivna kamatna stopa iznosi 6,43%. 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 309,60 €, trošak polise osiguranja života u iznosu od 937,44 €, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 169,87 €, 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 87.434,04 € i predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i ostalih naknada i troškova u vezi sa odobrenjem kredita dok je iznos mjesečnog anuiteta 357,93 €. 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.).

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.

Šta je potrebno da biste aplicirali za adaptacijski kredit?

- Da budete državljanin Crne Gore ili lice sa stalnim boravkom u Crnoj Gori;
- Kod svih modela stambenih 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 krediti za dokup i adaptaciju stambenog prostora sa iznosom iznad 25.000 €, osim onih pokrivenih novčanim depozitom, moraju biti obezbijeđeni hipotekom;
- 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 primате platu preko Erste banke ili da budete vlasnik ili suvlasnik preduzeća koje ima transakcioni račun u Erste banci, kako bi postojao dokaz o prometu i profitu;
- Ukoliko se firma u kojoj ste zapošljeni ne nalazi na referentnoj listi Erste banke, onda Vaše preduzeće u kojem ste zapošljeni, treba da podnese zahtjev za stavljanje na referentnu listu, kako bi se definisao Vaš status po pitanju mogućnosti korišćenja proizvoda banke na način da Vam plata nije uslov za dobijanje proizvoda, kao i stepenu potrebnog obezbjeđenja u slučaju žiriranja.

Krediti za dokup/adaptaciju stambenog prostora mogu biti obezbijeđeni novčanim depozitom i u tom slučaju nije potrebna hipoteka, a kamatna stopa će se posebno utvrditi.

Potrebna dokumentacija za adaptacijske kredite:

- Prijava za kredit;
- Administrativna zabrana klijenta;
- Stanje sa računa klijenta, kao dokaz da klijent prima platu/penziju preko Erste Bank AD Podgorica;
- Lična mjenica i mjenično ovlašćenje klijenta;
- List nepokretnosti za objekat nad kojim se konstituiše hipoteka;
- Procjena vrijednosti objekta nad kojim se konstituiše hipoteka (od sudskog vještaka);
- Profaktura za robu koja se kupuje.

Raspitajte se na blagajni ili kod savjetnika za kredite i za ostale prednosti koje Vam Erste banka nudi, ili posjetite našu internet stranu www.erstebank.me.

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 ADAPTACIJSKOG KREDITA UZ HIPOTEKU**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

082026



info@erstebank.me

Arsenija Boljevića 2A
81000 Podgorica

19991



www.erstebank.me