

STAMBENI KREDITI

Za trenutak kada vašim snovima zatreba malo više prostora.

Već duže vrijeme razmišljate o kupovini nekretnine, možda želite veću kuću ili stan? Prepoznajući Vaše potrebe oblikovali smo posebnu ponudu u želji da Vam pomognemo da riješite svoje stambeno pitanje na najbolji mogući način

Bez naknade za procjenu nekretnine

- Bez naknade za obradu kredita
- Visina učešća od 10%
- Otplatni period do 360 mjeseci

- Nominalna fiksna kamatna stopa od 4,49%, efektivna kamatna stopa od 4,75%
- Nominalna promjenljiva kamatna stopa od 2,55% +6M Euribor, efektivna kamatna stopa od 4,96%

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 transakcionom 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

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 KAMATANA STOPA	ROK OTPLATE	ODNOS KREDITA I HIPOTEKE
od 10.000 € do 400.000 €	Fiksna kamatna stopa	od 4,49%	od 4,75%	Do 120 mjeseci	od 1 : 1,11
	Fiksna kamatna stopa	od 5,29%	od 5,62%	od 121 do 360 mjeseci	
	Varijabilna kamatna stopa	2,55% + 6M EURIBOR	od 4,96%	Do 360 mjeseci	

Maksimalni iznos kredita i maksimalni rok otplate utvrđuju se u skladu sa procjenom Banke, u zavisnosti od kreditnog rizika i poslovnog odnosa Korisnika kredita sa Bankom.

***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 počka (grejs perioda) do 12 mjeseci.

Sredstva obezbjeđenja kredita

Erste banka prihvata instrumente obezbjeđenja koji se nalaze u Crnoj Gori.

- Zarada/prihodi klijenta
- Hipoteka
- Mjenica klijenta
- Osiguranje nekretnine koja je predmet hipotekovanja
- Životno osiguranje klijenta
- Erste banka zadržava pravo po vlastitoj procjeni zatražiti dodatne instrumente obezbjeđenja

Ostali uslovi kredita

Trajni nalog za polisu životnog osiguranja;

Mogućnost obezbjeđenja kredita adekvatnom zamjenskom hipotekom;

Mogućnost isplate kredita uz garantni depozit

Dodatne usluge koje je klijent dužan ugovoriti

Polisa osiguranja života

Polisa osiguranja imovine za nekretninu koja je predmet hipotekovanja

Ugovor o tekućem računu za slučaj ostvarivanja statusa klijenta

REPREZENTATIVNI PRIMJER

Ukupan iznos kredita	100.000 €	100.000 €
Rok otplate	240 mjeseci	240 mjeseci
Nominalna kamatna stopa	5,29% fiksna	2,55%+ 6M EURIBOR**
Iznos mjesečnog anuiteta	676,08 €	641,26€
Efektivna kamatna stopa	5,62%	4,96%
Ukupna kamata	62.259,39 €	53.904,03 €
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 €	1.792,80 €
Trošak polise osiguranja imovine	169,87 €	169,87 €
Trošak procjene nekretnine	0 €	0 €
Trošak pribavljanja lista nepokretnosti	5,00 €	5,00 €
Trošak upisa hipoteke	30,80 €	30,80 €
Naknada za održavanje transakcionog racuna	309,60 €	309,60 €
Ukupan iznos koji potrošač plaća	164.613,34 €	156.219,10 €

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 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 obveza 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 obavješćavanja 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.

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

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Stambeni kredit 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 5,62%. 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 1.831,68 €, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 169,87 €, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00 €, trošak upisa hipoteke u iznosu od 30,80 €. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 164.613,34 € 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. Trošak notara može imati manjih odstupanja u zavisnosti od okolnosti slučaja (broja založnih dužnika i dr.) Trošak procjene nepokretnosti pada na teret Kreditora.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Stambeni kredit 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 2,55% na godišnjem nivou + 6M EURIBOR, dok efektivna kamatna stopa iznosi 4,96%. U obračun efektivne kamatne stope, uključena je nominalna kamatna stopa, naknada za obradu kreditnog zahtjeva u iznosu od 169 €, 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 1792,80 €, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 169,87 €, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00 €, trošak upisa hipoteke u iznosu od 30,80 €. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 156.219,10 € i predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i ostalih naknada i troškova u vezi sa odobrenjem kredita dok je iznos mjesečnog anuiteta 641,26 €.

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. Trošak notara može imati manjih odstupanja u zavisnosti od okolnosti slučaja (broja založnih dužnika i dr.). Trošak procjene nepokretnosti pada na teret Kreditora.

****Kamatnu stopu čine:** fiksni dio kamatne stope koji iznosi 2,55 % i promenljivi dio kamatne stope u visini referentne kamatne stope 6-mjesečnog EURIBOR-a (referentna stopa).

Kreditor utvrđuje donju granicu promjenjivog dijela kamatne stope (tzv. Floor) i iznosi od 0,00%, tako da će se promjenjivi dio kamatne stope kretati u skladu sa referentnom kamatnom stopom, ali uzimajući u obzir ograničenje utvrđeno donjom granicom promjenjivog dijela kamatne stope. Vrijednost 6M EURIBOR-a na dan 01.10.2025 iznosi 2,109%. 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 promjenjivog dijela kamatne stope na način kako slijedi: Visina promjenjivog 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 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.

SAVJETODAVNE USLUGE

Banka ne pruža savjetodavne usluge shodno članu 29 Zakona o potrošačkim kreditima. Klijent ima mogućnost dobiti savjet unutar savjetovaništa 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 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.

