

STAMBENI KREDITI SA KOMBINOVANOM KAMATNOM STOPOM

Kad vjeruješ u sebe, vjeruješ i u nešto svoje.

Prepoznajući Vaše potrebe oblikovali smo posebnu ponudu u želji da Vam pomognemo da riješite svoje stambeno pitanje na najbolji mogući način!

- Bez naknade za obradu kredita
- Bez naknade za procjenu nekretnine
- Rok otplate do 360 mjeseci
- Visina učešća od 10%

- Fiksna nominalna kamatna stopa za prvih 10 godina od 4,49%
- Nominalna promjenljiva kamatna stopa za preostali rok otplate 2,75% + 6M EURIBOR
- Efektivna kamatna stopa od 4,86%

Ako želite Super kombinaciju, uz Erste stambeni kredit možete dobiti i:

- Mastercard debitnu beskontaktnu karticu;
 - Erste povoljnosti - ostvarite popuste i do 30% na POS terminalima;
 - Okvirni kredit na transakcionom računu u visini do tri mjesečne zarade* i bez naknade za obradu okvirnog kredita
 - Limit na Mastercard kreditnoj kartici u visini do dvije mjesečne zarade*
 - Instalaciju NetBanking i mBanking servisa.
- *ukupan limit za okvirni kredit zajedno sa limitom za 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	NOMINALNA KAMATNA STOPA		EFEKTIVNA KAMATANA STOPA	ROK OTPLATE	ODNOS KREDITA I HIPOTEKE
	Fiksna	Promjenljiva			
od 10.000 € do 400.000 €	od 4,49%	2,75% + 6M EURIBOR	od 4,86%	Do 360 mjeseci	od 1 : 1,11

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. Točan 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.

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 obavješćavanja 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

Ukupan iznos kredita	100.000 €
Rok otplate	240 mjeseci
Nominalna fiksna kamatna stopa za prvih 120 mjeseci	4,49%
Nominalna promjenjiva kamatna stopa za preostali rok otplate	2,75%+6M EURIBOR*
Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene fiksne kamatne stope	632,11 €
Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene promjenljive kamatne stope	643,02 €
Efektivna kamatna stopa	4,86%
Ukupna kamata	53.015,12 €
Naknada za dvije mjenice	4,00 €

Naknada za upit u Kreditni registar CBCG	3,00 €
Trosak polise životnog osiguranja	1.782,00 €
Trošak polise osiguranja imovine	169,87 €
Trošak procjene nepokretnosti	0 €
Trošak pribavljanja lista nepokretnosti	5,00 €
Trošak upisa hipoteke	30,80 €
Naknada za održavanje transakcionog racuna	309,60 €
Ukupan iznos koji potrošač plaća	155.319,39 €

* 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.

*** 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.

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

Za iznos stambenog kredita od 100.000,00€ uz kombinovanu kamatnu stopu koju čine fiksna nominalna kamatna stopa (NKS) prvih 10 godina u iznosu od 4,49%, a nakon toga promjenljiva nominalna kamatna stopa (NKS) u iznosu od 2,75% + 6M Euribor, rok otplate 240 mjeseci, efektivna kamatna stopa (EKS) koja iznosi 4,86%, mjesečni anuitet za vrijeme primjene fiksne NKS iznosi 632,11€, mjesečni anuitet za vrijeme primjene promjenljive NKS iznosi 643,02€*, a ukupni iznos koji klijent treba da plati iznosi 155.319,39€.

U izračun EKS uključena je fiksna NKS, promjenljiva 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 309,60 €, trošak polise osiguranja života u iznosu od 1.782,00€, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 169,87€, 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 promjenljive 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 01.10.2025.godine i ista iznosi 2,109% godišnje. Napominjemo da promjena vrijednosti EURIBOR-a u trenutku primjene promjenljive kamatne stope, može rezultirati većom EKS.

Donja granicu promjenjivog dijela kamatne stope (tzv. Floor) iznosi od 0,00%, tako da će se promjenjiva stopa kretati u skladu sa tržišno indeksiranom kamatnom stopom, ali uzimajući u obzir ograničenje utvrđeno donjom granicom promjenjivog 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 6mesečnog (šestomesečnog) 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 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 savjetovališta za zaštitu klijenata.

Prihvatljiva sredstva obezbjeđenja kredita:

Zarada/prihodi klijenta; Hipoteka na nekretnini u Crnoj Gori; Mjenica klijenta; Osiguranje nekretnine koja je predmet hipotekovanja; Životno osiguranje klijenta; Banka zadržava pravo po vlastitoj procjeni zatražiti druge ili 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

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 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 obezbjeđenja.

Za kredite obezbjeđene 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 polis 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