

STAMBENI KREDITI ZA IZGRADNJU KUĆA SA KOMBINOVANOM KAMATNOM STOPOM

# Želite novi dom?

Uz Erste kredit za izgradnju kuće sa kombinovanom 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



- Fiksna nominalna kamatna stopa za prvih 10 godina 4,49%
- Nominalna promjenljiva kamatna stopa za preostali rok otplate 2,75% + 6M EURIBOR
- Efektivna kamatna stopa od 4,95%

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 KAMATNA STOPA | ROK OTPLATE       | ODNOS KREDITA I HIPOTEKE |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|
|                             | Fiksna                  | Promjenljiva          |                         |                   |                          |
| od 10.000 €<br>do 250.000 € | 4,49%                   | 2,75%<br>+ 6M EURIBOR | od 4,95%                | Do 360<br>mjeseci | od 1 : 1,25              |

**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.

### 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
- Max ročnost: do 360 mjeseci za standardnu kuću, do 240 mjeseci za montažnu
- 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 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

\* 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 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.

**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

|                                                                        |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Ukupan iznos kredita                                                   | 100.000 €         |
| Rok otplate                                                            | 240 mjeseci       |
| Nominalna fiksna kamatna stopa za prvih 60 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                                                | 4,95%             |
| 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                                          | 729,09 €          |
| Trošak pribavljanja lista nepokretnosti                                | 5,00 €            |
| Trošak upisa hipoteke                                                  | 30,80 €           |
| Naknada za održavanje transakcionog racuna                             | 309,60 €          |
| Ukupan iznos koji potrošač plaća                                       | 156.048,48 €      |

### Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Stambeni kredit za izgradnju kuća 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 4,95%, 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 156.048,48€. 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 procjene nepokretnosti 729,09 €, 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 40m<sup>2</sup>, građevinske vrijednosti 800,00€ po m<sup>2</sup>. Trošak procjene nepokretnosti pada na teret klijenta..

\*Napomena: u izračun EKS-a (za period primjene promjenjive 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 promjenjive 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 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 ovlaštenog informacijskog sistema/administrator 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 promjenjive 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 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 ZA IZGRADNJU KUĆA**

### **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.

## 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