



Vodič do stana

ERSTE 
Bank

Krenimo zajedno

Kupovina nekretnine ili gradnja kuće je jedinstven događaj u životu, pa je i razumljivo da ceo proces prati pozitivna euforija.

Stambeni kredit je jedna vrsta investicije. Investirate u svoju budućnost, za godine koje ćete sa zadovoljstvom provoditi u svom domu.

5 koraka do novog doma

Informišite se kod vašeg bankara

1.

- koju vrstu nekretnine možete kupiti?
- koji su uslovi za podizanje kredita?
- koja visina rate i koji rok vam odgovara?



Pronađite svoj dom

2.

- kako izgleda dom koji je pravi za vas?
- napravite check listu
- proverite urednost dokumentacije za nekretninu (npr. provera na sajtu katastra, sa advokatom...)



Podnesite zahtev za kredit

3.

- sastajete se sa vašim savetnikom u filijali, proveravate dokumentaciju i potpisujete zahtev za kredit
- savetujete se vezano za osiguranje



Potpišite ugovor

4.

- kredit je odobren
- potpisujete ugovor o kreditu
- kod notara overavate kupoprodajni ugovor i založnu izjavu



Srećno useljenje!

5.

- prenosimo novac od kredita na račun prodavca
- ukoliko je ovo vaš prvi stan kupljen od investitora, predajete zahtev za povrat PDV-a u Poreskoj upravi





Hajde da se pripremimo za ovo putovanje!

Šta ćete korisno naučiti iz vodiča:

1. Kako da pronađete pravu nekretninu za vas?
2. Šta znači „potrebna dokumentacija“?
3. Zašto je osiguranje važno?
4. Koje troškove možete da očekujete?
5. Šta je još korisno da znate?

1. Kako da pronađete pravu nekretninu za sebe?

Doneli ste odluku da je vreme da kupite stan ili kuću? Odlično! Tokom tog procesa imaćete niz pitanja, kao što su *šta sve treba da znam, gde da kupim stan ili kuću, koje troškove ću imati?*

Mi smo tu za vas.

- Upoznaćete se sa tipovima nekretnina koje možete kupiti uz pomoć stambenog kredita
- Saznaćete šta znači projektno finansiranje i kako doći do prodavaca nekretnina
- Podelićemo sa vama korisne savete koji su značili našim klijentima

Tipovi nekretnine:



**stan u izgradnji
novogradnja**



kuća



**već izgrađen stan
starogradnja**



**montažna
kuća**

Projektno finansiranje:

Projektno finansiranje predstavlja saradnju između investitora (koji gradi nove zgrade) i banke (koja finansira njihovu izgradnju).

Benefiti projektne finansiranja:

- kupovina stana u izgradnji, sa **stepenom izgrađenosti koji je i ispod 80%**
- **sigurnost**, jer smo mi za vas pažljivo odabrali investitora
- **dokumentacija za stan se već nalazi u Banci**, ne morate je sami prikupljati

Pogledajte više na sajtu www.erstebank.rs



Pretražite oglase, posetite agencije

U eri digitalizacije prvo što ćete pogledati kad tražite stan ili kuću jesu onlajn oglasi. Izdvojili smo nekoliko aktuelnih sajtova koji vam mogu biti od značaja:

- cityexpert.rs
- oglas.rs
- 4zida.rs
- nekretnine.rs
- estitor.com
- realitica.com

Pored oglasa, predlažemo vam da posetite i agenciju za nekretnine. Iskustvo agenata će vam sigurno značiti da brže pronađete nekretninu kakvu želite. Spisak agencija možete pronaći na sajtu www.imovina.net

Predlažemo vam da proverite i sajtove investitora koji grade u mestu gde želite da kupite nekretninu.



Agencije za promet nekretnina naplaćuju proviziju za svoje usluge. Ovaj iznos se ne dodaje na iznos koji vam je potreban za kredit, to je zaseban trošak koji plaćate direktno Agenciji.

Dodatni savet

Spomenite prijateljima od poverenja da želite da kupite nekretninu, možda upravo oni poznaju nekoga ko prodaje stan ili kuću.

Korisni saveti koji će vam pomoći prilikom izbora nekretnine:

Cena kvadrata za stanove sa manjom kvadraturom (garsonjere, jednosobni ili jednoiposobni stanovi) najčešće je viša u odnosu na cene stanova sa većom kvadraturom



Obratite pažnju na detalje, u kakvom je stanju stan ili kuća, možda je potrebno renoviranje nekog dela, a to zahteva i dodatne troškove i vreme



Vodite računa da na hodnike u stanu/kući ne odlazi puno kvadrata



Ako je u pitanju stan u izgradnji, proverite sa investitorom da li će u okruženju biti sagrađen još neki objekat i kakav će vam biti pogled iz stana ili sa terase



Ukoliko je stan u starogradnji, razgovarajte sa potencijalnim komšijama, raspitajte se o troškovima koje oni imaju



Proverite da li se u vašem okruženju nalazi **ambulantna, apoteka, obdanište, škola, parking, blizina tržnih centara, povezanost sa linijama gradskog prevoza, blizina saobraćajnica tj autoputa, fakulteta, doma zdravlja, pijace, pošte, gradskog parka, sportskog centra** i sve ono što će vama i vašoj porodici značiti u svakodnevnom životu



Proverite **koliko spoljnih zidova ima stan**, od toga će vam zavistiti i toplota u zimskim danima



Obilazite nekretninu u različito doba dana. Moguće je da ćete neke bitne stvari prevideti ako u posetu idete predveče kada ne postoji prirodno svetlo u prostorijama (vlaga po plafonu, iza radijatora, pukotine na zidu i sl.)



Treba imati u vidu da su stanovi na poslednjem spratu i u prizemlju slabije utrživi i postižu manju cenu, jer su izloženi vlazi, slabijoj toplotnoj izolaciji, provalama itd.



U ukupan iznos kredita možete uključiti i **vrednost garažnog/parking mesta**, koje kupujete uz stan



Ako ste poklonik savremene tehnologije i želite da se osećate sigurno proverite da li je zgrada opremljena video nadzorom, da li nekim uređajima u stanu možete upravljati preko mobilnog telefona



Tražite od prodavca **novi list nepokretnosti**, preuzmite ga kod notara, u katastru ili se informišite na elektronskoj stranici katastra www.rgz.gov.rs, **kako biste bili sigurni da na nekretnini ne postoji nikakav teret ili ograničenja**



Ukoliko objekat poseduje **zeleni pasoš**, to znači da ćete imati manji utrošak energije i da pomažete očuvanju prirode. Pored toga, banka vam može obezbediti dodatne pogodnosti pri kupovini ovakve nekretnine.



Vaš savetnik vam može dati savete **kako da smanjite troškove** vezane za prenos sredstava na račun prodavca



Ukoliko niste znali...



- prilikom uzimanja stambenog kredita neophodno je uspostavljanje hipoteke
- hipoteka se može upisati na nepokretnost koja se kupuje ili na neku drugu nepokretnost koja nema tereta i svojom procenjenom vrednošću odgovara traženom iznosu kredita
- hipoteka se može upisati i na nepokretnost koja nije u vašem vlasništvu, naravno uz saglasnost vlasnika
- putem stambenog kredita možete renovirati vašu postojeću nekretninu
- stambenim kreditom možete kupiti građevinsko zemljište - sa namenom izgradnje stambenog objekta
- refinansiranje stambenog kredita druge banke je uvek dostupna opcija
- kupac stana i nosilac kredita mogu biti dve različite osobe

2. Šta znači „potrebna dokumentacija“?

Sada kada ste odlučili šta želite da kupite, potrebno je pripremiti dokumentaciju, koju dostavljate svom savetniku u banci, a to su:

- **lična karta ili pasoš**
- **overena potvrda o zaposlenju i administrativne zabrane**
(overava ih vaš poslodavac, dokumentaciju dobijate od savetnika ili preuzimate sa sajta banke)
- **platni listići** (izdaje ih vaš poslodavac)
- **izvod po tekućem računu**
(izdaje banka, a možete ga i sami preuzeti kroz elektronsko bankarstvo)
- **predugovor ili ugovor o kupovini nepokretnosti**
(za potrebe odobrenja kredita predugovor ne mora biti overen kod notara)
- **dokaz o vlasništvu nekretnine** koja se stavlja pod hipoteku
(dokaz ili List nepokretnosti možete preuzeti kod notara ili u katastru)



Dodatne informacije o uslovima kreditiranja:



- potrebno je da ste u radnom odnosu na **neodređeno vreme**, minimum 6 meseci kod poslednjeg poslodavca ili da ste penzioner
- minimalna **starosna granica** je 20 godina pri podnošenju zahteva, odnosno 70 godina pri dospeću poslednje rate
- platu ili penziju primate na tekući račun u Erste Banci, a ukoliko ste **nov klijent** imate rok i **do 45 dana** da preusmerite svoja primanja

3. Zašto je osiguranje važno?

Uz stambeni kredit vezujemo dve vrste osiguranja, a to su *osiguranje imovine* koje je obavezno i *osiguranje života* koje je opciono.

Osiguranje imovine



Ako negde želimo da imamo potpunu sigurnost, onda je to u svom domu.

U slučaju da dođe do požara i/ili izliva vode iz instalacija u vašem stanu tj. u stanu koji je predmet hipoteke, troškove saniranja štete snosi osiguravajuće društvo.

Ukoliko želite možete da ugovorite i dodatna pokrića za rizike koji mogu nastati, kao i da osigurate stvari.

Kliknite na link kako biste se dodatno upoznali sa [osiguranjem imovine](#).

Osiguranje života



Životnim osiguranjem obezbeđujete finansijsku stabilnost i sigurnu budućnost svoje porodice za slučaj nepredviđenih okolnosti.

Ukoliko su vaša primanja primarni izvor životnog standarda Vas i Vaše porodice, preporučujemo da zaključite polisu životnog osiguranja, a naročito ako ste odlučili da uzmete kredit radi rešavanja stambenog pitanja.

Možete izabrati između dve vrste životnog osiguranja:

- **Riziko osiguranje** je životno osiguranje koje pokriva slučaj smrti i odnosi se na osiguranje otplate kredita.
- **Mešovito osiguranje** je kombinacija životnog osiguranja i investicije. Nakon isteka ugovora o osiguranju, isplaćuje se osigurana suma i dobit koju ste do tada stekli.



Naši savetnici će vam pomoći da izaberete pravu opciju za vas, a do tada pronađite više informacija na sajtu naše Banke www.erstebank.rs

4. Koje troškove možete da očekujete?

Predlažemo vam da napravite plan tako da vam troškovi koji prate stambeni kredit ne predstavljaju veliko opterećenje.

Troškovi pri podnošenju zahteva za kredit:

- **izvod iz nadležnog katastra:** 540 dinara, fiksno (jednokratno se plaća u katastru ili kod notara)
- **procena nepokretnosti:** 100 EUR, fiksno (jednokratno se plaća u dinarskoj protivvrednosti, plaća se procenitelju)

Troškovi nakon odobrenja kredita:

- **menica** - 50,00 dinara, fiksno (jednokratno se plaća u banci)
- **izveštaj Kreditnog biroa** - 246,00 dinara, fiksno (jednokratno se plaća u banci)
- **overa založne izjave** - 10.080,00 dinara, fiksno (jednokratno se plaća kod notara)
- **upis hipoteke u katastar** - 26.060,00 dinara (jednokratno se plaća u katastru)
- **polisa osiguranja imovine** - 4.726,27 dinara, fiksno (godišnje se plaća osiguravajućem društvu)



Važno je da znamo!



Prikazani **troškovi su reprezentativni**, urađeni su na osnovu primera stambenog kredita u iznosu od 30.000 EUR.

Iznosi koje plaćamo za overu založne izjave zavise od tarife javnih beležnika, a za upis hipoteke od iznosa republičke administrativne takse.

Premija osiguranja imovine zavisi od građevinske vrednosti nekretnine, od vrste polise koju izaberemo i drugih faktora. Na vrednost procene može uticati vrsta nekretnine (stan/kuća).

U našoj banci nećete imati trošak naknade za odobrenje i administraciju kredita, a kredit je bez osiguranja kod NKOSK-a.

Ne zaboravite da pogledate i tarifnik javnih beležnika, kako biste se upoznali i sa troškom overe kupoprodajnog ugovora i/ili predugovora.

Korisni linkovi:



Spisak javnih beležnika možete pronaći na sajtu Ministarstva pravde, www.mpravde.gov.rs

Javnobeležničke tarife takođe možete pronaći na sajtu Ministarstva pravde, www.mpravde.gov.rs, obratite pažnju na član broj 21, jer se on odnosi na zasnivanje hipoteke

Visinu administrativnih taksi za upis hipoteke možete proveriti na sajtu www.rgz.gov.rs

5. Šta je još korisno da znate?

Porezi i refundacija PDV-a

Nakon realizacije i plasiranja kredita, susrećete se sa vašim poreskim obavezama prema državi.

Detaljnije vas upoznajemo sa pojmovima preko sajta www.erstebank.rs, a ovde vas upoznajemo sa najčešćim situacijama:



- **kupujete svoj prvi stan direktno od investitora koji je u sistemu PDV-a i koji se prvi put prodaje**

oslobođeni ste plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava i samim tim ste u mogućnosti da tražite povrat plaćenog poreza na dodatu vrednost odnosno PDV-a (koji ste platili kroz kupoprodajnu cenu)



- **kupujete svoj prvi stan/kuću od fizičkog lica**

oslobođeni ste od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava, dok u ovom slučaju ne postoji PDV, tako da nema ni povrata



- **kupujete stan/kuću, ali već imate nekretninu u vlasništvu ili suvlasništvu**

u obavezi ste da platite porez na prenos apsolutnih prava koji iznosi 2,5% od ugovorene cene stana (to je dinarska cena iz konačnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti)

Dodatne informacije i potrebnu dokumentaciju potražite na sajtu Poreske uprave <https://www.purs.gov.rs/>



Saveti za selidbu



Čim potpišete predugovor, počnite da planirate da se iselite i uselite.

Selidba nije samo pakovanje, kao što ćete i videti:

- rezervišite na vreme kombi za selidbe – obavestite ih o svim velikim ili vrednim komadima nameštaja, raspitajte se o cenama i načinu plaćanja,
- dobro razvrstajte stvari – reciklirajte, donirajte ili prodajte stvari koje niste koristili neko vreme,
- počnite da pakujete stvari bez kojih možete do dana selidbe,
- raspitajte se kod pružaoca komunalnih usluga, struje, gasa, koje korake treba da preduzmete kada se odjavljujete sa trenutne adrese i prijavljujete na novu adresu,
- ukoliko koristite fiksni telefon, najavite prenos broja na novu adresu,
- možda su vam na novoj adresi dostupni neki kablovski operateri koji vam nisu bili dostupni ranije, a želeli ste sa njima da zaključite ugovor,
- promenite adresu stanovanja u ličnoj karti i pasošu,
- ažurirajte svoju adresu kod poslodavca, a ne zaboravite da i nama u banci to javite :),
- razmislite o promeni brave u novom stanu radi bezbednosti,
- dobra je ideja da imate na telefonu check listu za selidbu, da vam uvek bude pri ruci.



Rečnik pojmova

Činjenica je da je bankarska terminologija vrlo specifična i često nedovoljno razumljiva. Zato smo se potrudili da vam približimo i objasnimo neke termine koji se obično pojavljuju kada su u pitanju stambeni krediti.



Glavnica

Glavnica je iznos osnovnog duga prema banci u koji nije uračunata kamata.



Anuitet

Anuitet je mesečna obaveza čiji je ukupni iznos uvek isti, a odnos otplate glavnice i kamate u okviru tog iznosa se menja svakog meseca. Prvih meseci je veći udeo kamate, a poslednjih meseci je veći udeo glavnice.

Važno je znati da će visina anuiteta zavisiti i od tipa kamatne stope po kojoj je ugovoren kredit. Ukoliko je kredit ugovoren sa promenljivom kamatnom stopom, visina anuiteta će se menjati prilikom ugovorenog periodičnog usklađivanja (npr. u slučaju tromesečnog BELIBOR-a na svaka tri meseca), dok će kod kredita sa fiksnom kamatnom stopom visina anuiteta biti jednaka tokom celog perioda otplate.



Nominalna i efektivna kamatna stopa

NKS (nominalnu kamatnu stopu) određuje banka, to je cena po kojoj klijent plaća korišćenje sredstva stambenog kredita, izražena je na godišnjem nivou.

EKS (efektivna kamatna stopa) daje realnu sliku o punoj ceni kredita, jer uključuje ukupne troškove koje klijent plaća banci prilikom podizanja i tokom otplate kredita. Ona je takođe izražena na godišnjem nivou.



EURIBOR

EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) je referentna kamatna stopa koja predstavlja prosek kamatnih stopa po kojoj su prvorazredne banke u evrozoni spremne da pozajme jedna drugoj novac - evro.



Interkalarna kamata

Interkalarna kamata je kamata koja se obračunava i naplaćuje od momenta plasiranja kredita do momenta kada kredit počne da se otplaćuje, a to je poslednji dan u mesecu u kome je kredit plasiran.

Interkalarna kamata se naplaćuje jednokratno u skladu sa planom otplate.



Trajni nalog

Trajni nalog se koristiti za plaćanje redovnih mesečnih obaveza (anuiteta), prenosom sredstava sa dinarskog tekućeg računa korisnika kredita na kreditni račun. Može da se koristi i za plaćanje obaveza u stranim valutama (premija osiguranja). Za ugovaranje trajnog naloga dovoljno je imati račun u Banci sa kog će se automatski prenositi sredstva na drugi račun.



Menica

Menica je pismeni dokument, izdat u strogo propisanoj zakonskoj formi, u kome se izdavalac (trasant) obavezuje da će u roku isplatiti određeni iznos. Kao sredstvo obezbeđenja za stambeni kredit, klijent je u obavezi da popuni lične podatke i potpiše blanko menicu. Ako korisnik kredita uredno otplaćuje kredit i kada ga isplati u potpunosti, blanko menica se vraća korisniku kredita. U slučaju da korisnik kredita prestane sa otplatama, blanko menica se popunjava na ostatak duga, a dug se naplaćuje po propisanom meničnom postupku.



Hipoteka

Hipoteka predstavlja založno pravo na nepokretnosti koje ovlašćuje poverioca, u ovom slučaju banku, da naplati svoje potraživanje prodajom nepokretnosti, u slučaju da dužnik ne isplati dug.

Hipoteka nastaje u trenutku upisa u nadležni registar nepokretnosti u kome je nekretnina upisana, a na osnovu overene založne izjave vlasnika nekretnine koja je overena kod javnog beležnika. Javni beležnik istu dostavlja nadležnoj službi za katastar nepokretnosti radi upisa hipoteke. Nadležni registar (katastar, opštinski sud) donosi rešenje o upisu hipoteke, gde je potrebno da istekne rok za žalbu naveden u tom rešenju. Nakon toga, katastar će upisati hipoteku u registru nepokretnosti, što se smatra trenutkom upisa hipoteke u Registar.



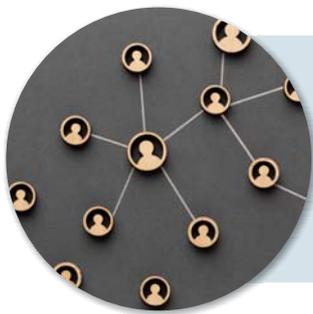
Založni dužnik

Založni dužnik može biti fizičko ili pravno lice koje je vlasnik nepokretnosti koja se zalaže pod hipoteku. Ukoliko postoji više vlasnika nekretnine, potrebna je saglasnost svih suvlasnika da se stan proda i da se upiše hipoteka. Ukoliko stan ili kuća predstavljaju bračnu zajedničku imovinu, potrebna je saglasnost i bračnog druga.



Solidarni dužnik

Banka sa aspekta prava i obaveza, solidarnog dužnika izjednačava sa glavnim dužnikom. Solidarni dužnik ima istu odgovornost kao i glavni nosilac kredita. To znači da je odgovoran za plaćanje duga, kamate i drugih troškova u slučaju da glavni dužnik ne može da plati svoj deo.



Vinkulacija

Podrazumeva prenos prava potraživanja po osnovu osiguranja u korist trećeg lica, odnosno u korist Banke. U slučaju da se desi osigurani slučaj, Banka ima pravo naplate od osiguravajućeg društva čime naplaćuje potraživanje od korisnika kredita (osiguranika).



Pravni nedostaci nepokretnosti

Pod pravnim nedostacima nepokretnosti se podrazumevaju situacije kada na nepokretnosti postoji neko pravo trećeg lica koje isključuje, umanjuje ili ograničava kupčevo pravo, a o čijem postojanju kupac nije obavešten (na primer: da je nad nekretninom već uspostavljena hipoteka, zatim pravo plodouživanja, pravo dugoročnog zakupa, pravo preče kupovine...itd). Nekretnine koje imaju ovakve „terete“ ne mogu da budu predmet kupoprodaje.



Naši eksperti za stambene kredite vas čekaju

U filijalama Erste Banke, naši savetnici će vam pružiti odgovore na sva pitanja. Oni će pronaći najbolji način finansiranja za vas i pobrinuti se da se što pre preselite u vaš novi dom.

Srećno!

Vaša Erste Banka



Kontakt centar
0800 201 201

ERSTE
Bank

Spisak filijala možete videti
skeniranjem QR code-a



erstebank.rs/sr/filijale-i-bankomati