

# **BANKARSKI STAMBENI KREDITI (PRIMERI)**



# TRŽIŠTE STAMBENIH KREDITA

- ❖ Stabilo i efikasno tržište stambenih kredita kao neophodnost svakog savremenog društva.
- ❖ Ovo tržište ima važnu ulogu i u nacionalnoj ekonomiji, zaokružavanju finansijskog tržišta i značajno doprinosi socioekonomskom blagostanju pojedinaca.
- ❖ Tržište i način finansiranja stambenih jedinica imaju jake nacionalne karakteristike i razlikuju se od države do države.
- ❖ Stambeni kredit se definiše kao dugoročni kredit koji se odobrava za kupovinu, rekonstrukciju, ili adaptaciju stambenog objekta.



# TRŽIŠTE STAMBENIH KREDITA- SRBIJA

- U Srbiji sve do transformacije bankarskog sektora nije bilo mogućnosti za razvoj tržišta stambenih kredita. Ulazak stranih banaka i priliv kapitala po tom osnovu, bili su osnovni preduslov za razvoj ovog tržišta.
- Među ostalim faktorima koji su uticali na razvoj pominju se i velika potražnja za stambenim jedinicama (izgradnje novih stanova gotovo da nije bilo u toku devedesetih godina prošlog veka), niska platežna moć građana, nepostojanje odgovarajuće regulative u oblasti građevinarstva i svojinsko-pravnih odnosa i nerazvijena finansijska tržišta.

# **BANKA POŠTANSKA ŠTEDIONICA**



**1921**

BANKA POŠTANSKA ŠTEDIONICA.

## KREDITI

# STAMBENI KREDIT U DINARIMA

## USLOVI ZA DOBIJANJE KREDITA

Pravo na kredit može ostvariti korisnik koji ispunjava sledeće uslove:

- Prebivalište na teritoriji Republike Srbije
- Otvoren tekući račun u Banci
- Redovan mesečni priliv po osnovu zarade ili penzije minimum 3 meseca
- Klijent u radnom odnosu: ukupan radni straž minimum 12 meseci
- Da je finansijsko stanje i kreditna sposobnost klijenta pozitivno ocenjeno od strane Banke
- Da je izvršio uplatu svih naknada i drugih direktnih i indirektnih troškova vezanih za kredit

## NAMENA KREDITA

Kredit se odobravaju za sledeće namene:

- za kupovinu stambenih objekata,
- za adaptaciju stambene nepokretnosti,
- refinansiranje stambenih kredita

## IZNOS KREDITA I ROK OTPLATE



### Minimalni iznos kredita:

1.000.000,00 RSD

### Maksimalni iznos kredita:

- **za kupovinu nepokretnosti:** maksimalno do visine 80% iznosa kupoprodajne cene nepokretnosti koja se pribavlja iz kredita ili njene procenjene tržišne vrednosti (uzima se niža vrednost), odnosno procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti koja je predmet kreditiranja, ukoliko se hipoteka uspostavlja na nepokretnosti koja se ne pribavlja iz kredita.
- **za adaptaciju stambene nepokretnosti:** do iznosa navedenog u predmeru i predračunu radova, maksimalno do visine 80% iznosa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti ukoliko se hipoteka konstituiše na nepokretnosti koja je predmet adaptacije, odnosno do visine procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti koja je predmet kreditiranja, ukoliko se hipoteka uspostavlja na drugoj nepokretnosti.
- **refinansiranje stambenih kredita:** do iznosa duga koji klijent ima po osnovu stambenog kredita na osnovu potvrde koju izdaje banka kod koje se kredit refinansira, a maksimalno do 80% iznosa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti ukoliko se hipoteka konstituiše na nepokretnosti koja je predmet kreditiranja, odnosno do visine procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti koja je predmet kreditiranja, ukoliko se hipoteka uspostavlja na drugoj nepokretnosti..

### Rok otplate:

Od 36 do 180 meseci

Kredit se otplaćuje u jednakim mesečnim anuitetima koji dospevaju na zadnji dan u mesecu.

## UČEŠĆE

**Minimum 10%** kupoprodajne vrednosti nepokretnosti ukoliko kredit odobrava fizičkom licu za kupovinu **prve stambene nepokretnosti**, a hipoteka se konstituiše na nepokretnosti koja je predmet kreditiranja.

Stambena nepokretnost smatra se kuća, stan i delovi stambene zgrade koji su namenjeni stanovanju, garaža, odnosno garažno mesto zajedno sa stanom, kao i zemljište s građevinskom dozvolom za izgradnju kuće, s tim što se vikendice ne smatraju stambenom nepokretnošću.

**Minimum 20%** kupoprodajne vrednosti nepokretnosti ukoliko se hipoteka konstituiše na nepokretnosti koja je predmet kreditiranja.

**Učešće nije potrebno** ukoliko se hipoteka konstituiše na drugoj nepokretnosti (koja nije predmet kreditiranja) ukoliko je vrednost te nepokretnosti veća od iznosa kredita za minimalno 30%.

**Učešće nije potrebno** ukoliko se refinansira stambeni kredit kod drugih banaka.

## KAMATNA STOPA

Kamata koju Banka obračunava i naplaćuje na iznos odobrenog kredita je:

- za period od prvih 36 meseci, odnosno do datuma prvog usklađivanja kamatne stope (30.06. ili 31.12)., fiksna i iznosi 5,80% na godišnjem nivou za kredite osigurane kod NKOSK-a, odnosno 6% na godišnjem nivou za kredite koji nisu osigurani kod NKOSK-a;
- nakon toga kamatna stopa je promenljiva i utvrđuje se kao zbir vrednosti 6M BELIBOR-a važećeg na dan 31.05. i 30.11. i fiksne marže.

Promena kamatne stope vrši se dva puta godišnje 30.06. i 31.12. svake godine, primenom zbira vrednosti 6M BELIBOR-a važećeg na dan 31.05. i 30.11. i fiksne marže koja iznosi 2,60% za kredite koji su osigurani kod NKOSK-a, odnosno 3,80% za kredite koji nisu osigurani kod NKOSK-a na godišnjem nivou. Obračun kamate vrši se primenom proporcionalne metode.

Za period od dana puštanja kredita u tečaj do dana prenosa u otplatu (zadnji dan u mesecu) Banka obračunava interkalarnu kamatu po kamatnoj stopi koja je jednaka ugovorenoj redovnoj kamatnoj stopi. Interkalarna kamata se naplaćuje u momentu prenosa kredita u otplatu. Na sve dospele, a o roku neizmirene obaveze po kreditu Banka obračunava zateznu kamatu u visini kamatne stope utvrđene Zakonom o zateznoj kamati, odnosno ugovorene (redovne) kamatne stope, ukoliko je viša. Obračun zatezne kamate vrši se primenom proporcionalne metode.

## TROŠKOVI KREDITA



Troškovi koji padaju na teret korisnika, poznati su u trenutku oglašavanja i ulaze u obračun efektivne kamatne stope

- Fiksna naknada Banke za obradu kreditnog zahteva 25.000 RSD jednokratno
- Menice (četiri) 200 RSD
- Naknada NKOSK 30 EUR\*\*
- Premija osiguranja NKOSK (mogu se uvećati u skladu s načinom obračuna premije osiguranja NKOSK-a)
  - od 0,00% na iznos kredita banke sa namenom refinansiranja i
  - od 1,5% na iznos kredita Banke sa namenom kupovine ili adaptacije
- Osnovni izveštaj Kreditnog biroa 246 RSD\*\*
- Overa založne izjave 10.080 RSD\*\*
- Osiguranje nepokretnosti – godišnje 40 EUR\*\*
- Izdavanje lista nepokretnosti 10 EUR\*\*
- Procena vrednosti nepokretnosti 100 EUR\*\*
- Taksa za upis hipoteke 20.000 RSD\*\*
- Životno osiguranje – godišnje 100 EUR\*\*

\*\*Troškovi koji padaju na teret korisnika, koji ulaze u obračun efektivne kamatne stope, a na čiju visinu Banka nema uticaja. Napominjemo da se radi o okvirnim (prosečnim) iznosima na koje Banka ne utiče, a koji zavise od taksi i naknada notara/sudova, Geodetskog zavoda, premija osiguranja osiguravajućih kuća i dr.



- 4 (četiri) blanko solo menice potpisane od korisnika /žiranta/solidarnog dužnika (u zavisnosti od konkretnog kredita);
- overena administrativna zabrana, osim za penzionere, za koje se administrativna zabrana ne zahteva;
- polisa osiguranja nepokretnosti vinkulirana u korist Banke kod osiguravajućih kuća prihvatljivih za Banku. Osiguranje je obavezno za sve vreme trajanja kredita, premija se plaća godišnje i polisa je vinkulirana u korist Banke;
- polisa osiguranja nepokretnosti vinkulirana u korist Banke kod osiguravajućih kuća prihvatljivih za Banku. Osiguranje je obavezno za sve vreme trajanja kredita, premija se plaća godišnje i polisa je vinkulirana u korist Banke;
- hipoteka I (prvog) reda u korist Banke na osnovu pravosnažnog Rešenja o upisu hipoteke;
- dozvoljena je hipoteka II reda u slučajevima kada je hipoteka prvog reda upisana u korist banke koja je odobrila kredit koji se refinansira;
- po proceni Banka može zatražiti jemstvo trećeg lica - kreditno sposobnog žiranta;

Pribavljena sredstva obezbeđenja naplate kredita se mogu, saglasno proceni Banke, zameniti nekim drugim sredstvima obezbeđenja prihvatljivim za Banku.

## REALIZACIJA KREDITA

Bezgotovinskim prenosom sredstava na račun:

- prodavca kada je predmet kredita kupovina stambene nepokretnosti;
- izvođača radova kada je predmet kredita adaptacija stambene nepokretnosti i
- banke kod koje se izmiruju postojeće obaveze korisnika po osnovu stambenog kredita

## PREVREMENA OTPLATA

- 0,5% na iznos prevremeno otplaćenog kredita, za iznos veći od 1.000.000,00 dinara, u periodu od 12 meseci, ukoliko je period između prevremene otplate i roka ispunjenja obaveza iz ugovora kraći od jedne godine, odnosno
- 1% na iznos prevremeno otplaćenog kredita, za iznos veći od 1.000.000,00 dinara, u periodu od 12 meseci, ako je period između prevremene otplate i roka ispunjenja obaveza iz ugovora duži od jedne godine.

## POTREBNA DOKUMENTACIJA

- Potvrda o zaposlenju i visini primanja (samo za zaposlene) [preuzmite ovde](#)
- Rešenje o administrativnoj zabrani u dva primerka(samo za zaposlene) [preuzmite ovde](#)
- Ostala dokumentacija u skladu sa namenom kredita. Spisak dokumentacije [preuzmite ovde](#)

**REPREZENTATIVNI PRIMER KREDITA****KREDITA ZA KUPOVINU / ADAPTACIJU STAMBENIH OBJEKATA SA OSIGURANJEM KOD NKOSK-A**

| VRSTA KREDITA   | STAMBENI KREDIT U DINARIMA                  |
|---|---|
| Kupoprodajna vrednost nepokretnosti                         | 4.760.000 RSD                               |
| Učešće  | 952.000 RSD                                 |
| Iznos kredita   | 3.808.000 RSD                               |
| Rok otplate   | 180 meseci                                  |
| Valuta kredita  | RSD   |
| <b>TROŠKOVI*</b>  |   |
| Naknada za obradu zahteva (fiksna)                          | 25.000 RSD jednokratno                      |
| Trošak menice   | 200 RSD jednokratno                         |
| Trošak kreditnog biroa                                      | 246 RSD jednokratno                         |
| Pribavljanje lista nepokretnosti                            | 10 EUR (1.186,55 RSD) jednokratno           |
| Premija osiguranja kod NKOSK-a                              | 104.720,00 RSD jednokratno                  |
| Obrada zahteva kod NKOSK-a                                  | 30 EUR (3.559,64 RSD) jednokratno           |
| Overa založne izjave  | 10.080 RSD jednokratno                      |
| Upis hipoteke   | 20.000 RSD jednokratno                      |
| Procena vrednosti nepokretnosti                             | 100 EUR ( 11.865,47 RSD) višekratno na 36 M |
| Osiguranje nepokretnosti                                    | 40 EUR (4.746,19 RSD) višekratno na 12 M    |
| <b>Nominalna kamatna stopa</b><br><i>na godišnjem nivou</i> | 5,80% promenljiva                           |
| Kriterijum za indeksiranje                                  | Nema kriterijum za indeksiranje             |
| Mesečni anuitet   | 31.724,06 RSD                               |
| <b>EFEKTIVNA KAMATNA STOPA**</b>                            | <b>5,8869%</b>                              |

**REPREZENTATIVNI PRIMER  
KREDITA ZA REFINANSIRANJE STAMBENIH KREDITA OSIGURANIH KOD NKOSK-A**



| VRSTA KREDITA   | STAMBENI KREDIT U DINARIMA                 |
|---|--|
| Kupoprodajna vrednost nepokretnosti                         | 2.714.000 RSD                              |
| Učešće  | bez učešća                                 |
| Iznos kredita   | 2.714.000 RSD                              |
| Rok otplate   | 180 meseci                                 |
| Valuta kredita  | RSD  |
| <b>TROŠKOVI*</b>  |  |
| Naknada za obradu zahteva (fiksna)                          | 25.000 RSD jednokratno                     |
| Trošak menice   | 200 RSD jednokratno                        |
| Trošak kreditnog biroa                                      | 246 RSD jednokratno                        |
| Pribavljanje lista nepokretnosti                            | 10 EUR (1.186,55 RSD) jednokratno          |
| Overa založne izjave  | 10.080 RSD jednokratno                     |
| Upis hipoteke   | 20.000 RSD jednokratno                     |
| Premija osiguranja kod NKOSK-a                              | Bez troška                                 |
| Obrada zahteva kod NKOSK-a                                  | 30 EUR (3.559,64 RSD) jednokratno          |
| Procena vrednosti nepokretnosti                             | 100 EUR (11.865,47 RSD) višekratno na 36 M |
| Osiguranje nepokretnosti                                    | 40 EUR (4.746,19 RSD) višekratno na 12 M   |
| <b>Nominalna kamatna stopa</b><br><i>na godišnjem nivou</i> | 5,80% promenljiva                          |
| Mesečni anuitet   | 22.610,06 RSD                              |
| Kriterijum za indeksiranje                                  | Nema kriterijum za indeksiranje            |
| <b>EFEKTIVNA KAMATNA STOPA**</b>                            | <b>7,644%</b>                              |

# **BANKA INTESA**



*Kredit za kupovinu stambenog objekta sa varijabilnom kamatnom stopom, bez osiguranja kod NKOSK, na period od 181 do 360 meseci*

|  |   |
|--|---|
| Minimalni uslovi u vezi sa zaposlenjem i prijemom zarade | Zaposlenje na neodređeno i prijem zarade preko platnog računa u Banca Intesa, najkasnije do momenta puštanja kredita u korišćenje.  |
| Vrsta kredita  | Stambeni kredit za kupovinu stambenog objekta   |
| Valuta kredita   | EUR   |
| Kriterijum za indeksiranje                               | U dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan puštanja kredita u tečaj   |
| Period na koji se kredit odobrava                        | od 181 do 360 meseci  |
| Iznos kredita  | Od 10.000 EUR - do 80% od iznosa kupoprodajne vrednosti nepokretnosti koja se pribavlja iz kredita ili njene procenjene vrednosti (uzima se niža vrednost), odnosno procenjene vrednosti nekretnine kada se hipoteka uspostavlja na nepokretnosti koja se ne pribavlja iz kredita |
| Učešće   | Minimum 20% od kupoprodajne vrednosti nekretnine (ukoliko je vrednost druge uknjižene nekretnine nad kojom se konstituše hipoteka viša od iznosa kredita za minimalno 30%, učešće nije potrebno)  |
| Kamatna stopa (na godišnjem nivou)                       | <b>SPECIJALNA PONUDA do 15.05.2021:</b> Od 2,51% do 2,61% (od 3M EURIBOR plus od 3,05p.p. do 3,15p.p.), promenljiva*<br><br>Standardna ponuda: Od 2,61% do 2,90% (od 3M EURIBOR plus od 3,15p.p. do 3,44p.p.), promenljiva*   |

|   |  |
|---|--|
| Minimalna sredstva obezbeđenja                      |  |
| Naknada Banke za obradu kreditnog zahteva           | <p><b>SPECIJALNA PONUDA do 15.05.2021: 0%</b><br/> Standardna ponuda: Od 0,5% do 1% od iznosa odobrenog kredita</p>  |
| Menice  | Po 3 (tri) blanko solo menice potpisane od strane korisnika kredita / solidarnog dužnika   |
| Osiguranje nepokretnosti                            | <p>Polisa osiguranja nepokretnosti na predmetu hipoteke, od osnovnih rizika i dodatnog rizika izliva vode iz instalacija na „prvi rizik“, vinkulirana u korist Banke koja glasi na punu građevinsku vrednost</p> <p>Za objekte u izgradnji sa stepenom izgrađenosti manjim od 80%– fotokopija polise osiguranja investitora koja važi do datuma završetka gradnje</p>  |
| Hipoteka na nepokretnosti                           | <p>“Izvršna vansudska hipoteka” I (prvog) reda u korist Banke. Za uknjižene nekretnine, kredit se isplaćuje pre dostavljanja Rešenja o upisu hipoteke</p> <p>Za objekte u izgradnji na kojima je već uspostavljena hipoteka u korist banke koja kreditira investitora, „izvršna vansudska hipoteka“ II (drugog) reda u korist Banke, uz uslov da se nakon isplate kredita briše hipoteka koja se odnosi na kreditiranje investitora, a hipoteka koja se odnosi na stambeni kredit postaje hipoteka I (prvog) reda. Kredit se isplaćuje na bazi dostavljenog Rešenja o upisu hipoteke II reda</p> |
| Osiguranje života (opciono, prema izboru klijenata) | Polisa životnog osiguranja vinkulirana u korist Banke  |

Reprezentativni primer za stambeni kredit kod koga je nepokretnost obezbeđenje po kreditu (datum izrade obračuna 25.03.2021.)

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Vrsta kredita                         | Stambeni kredit za kupovinu nepokretnosti   |
| Valuta kredita                        | EUR   |
| Kriterijumi za indeksiranje           | U dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan puštanja kredita u tečaj   |
| Iznos kredita                         | 30.000 EUR  |
| Period otplate                        | 360 meseci  |
| Mesečna rata                          | SPECIJALNA PONUDA do 15.05.2021: 120,87 EUR<br>Standardna ponuda: 125,56 EUR  |
| Kamatna stopa<br>(na godišnjem nivou) | SPECIJALNA PONUDA do 15.05.2021: 2,81% (3M EURIBOR+3,15p.p.) promenljiva*<br>Standardna ponuda:<br>2,90% (3M EURIBOR+3,44p.p.) promenljiva* |



*Reprezentativni primer za stambeni kredit kod koga je nepokretnost obezbeđenje po kreditu (datum izrade obračuna 25.03.2021.)*

|  | Primer obračuna bez životnog osiguranja  | Primer obračuna sa uključenim životnim osiguranjem |
|--|--|--|
| <b>EKS (na godišnjem nivou)</b>                      | SPECIJALNA PONUDA do 15.05.2021: 3,00%   | SPECIJALNA PONUDA do 15.05.2021: 3,54%             |
| Ukupan iznos koji korisnik treba da plati po kreditu | 45.087,09 EUR  | 48.087,09 EUR                                      |
| <b>EKS (na godišnjem nivou)</b>                      | Standardna ponuda: 3,38%   | Standardna ponuda: 3,92%                           |
| Ukupan iznos koji korisnik treba da plati po kreditu | 47.076,35 EUR  | 50.076,35 EUR                                      |
| Naknada Banke za obradu kreditnog zahteva            | SPECIJALNA PONUDA do 15.05.2021: 0%<br>Standardna ponuda: 1% od odobrenog iznosa kredita |  |
| Menice (tri)   | 150 RSD  |  |
| Osnovni izveštaj Kreditnog biroa                     | 246 RSD**  |  |
| Overa založne izjave                                 | 10.080 RSD**   |  |
| Osiguranje nepokretnosti – godišnje                  | 40 EUR**   |  |
| Izdavanje lista nepokretnosti                        | 10 EUR**   |  |
| Procena vrednosti nepokretnosti                      | 90 EUR**   |  |
| Taksa za upis hipoteke                               | 22.020 RSD**   |  |
| Osiguranje života – godišnje (opciono)               | nema   | 100 EUR**  |

**OTP BANKA**



### Reprezentativni primer stambenog kredita sa varijabilnom kamatom

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Vrednost nekretnine   | 50.000 EUR                          |
| Učešće klijenta   | 10.000 EUR                          |
| Iznos kredita banke   | 40.000 EUR                          |
| Rok otplate   | 25 godina                           |
| NKS na godišnjem nivou  | 2,95% + šestomesečni EURIBOR        |
| Mesečna rata  | 178 EUR                             |
| Naknada na ime obrade kredita (0% od iznosa kredita)                  | 0 EUR                               |
| Troškovi koji prate odobrenje kredita, poznati u trenutku oglašavanja |                                     |
| Menica  | 50 RSD                              |
| Osnovni izveštaj Kreditnog biroa                                      | 246 RSD                             |
| Overa založne izjave  | 10.080 RSD                          |
| Osiguranje nepokretnosti - godišnje                                   | 40 EUR u dinarskoj protivvrednosti  |
| Osiguranje života - godišnje  | 100 EUR u dinarskoj protivvrednosti |
| Izdavanje lista nepokretnosti   | 10 EUR u dinarskoj protivvrednosti  |
| Procena vrednosti nepokretnosti                                       | 100 EUR u dinarskoj protivvrednosti |
| Upis hipoteke   | 20.000 RSD                          |
| <b>EKS na godišnjem nivou</b>   | <b>3,44%</b>                        |
| Ukupan iznos kredita (glavnica, kamata i trškovi)                     | 57.470 EUR                          |
| EKS obračunat na dan  | 20.01.2021.                         |

# KOMERCIJALNA BANKA



## Stambeni krediti i krediti za refinansiranje stambenih kredita neosiguranih kod Nacionalne korporacije sa deviznom klauzulom

| STAMBENI KREDITI NEOSIGURANI KOD NKOSK   |   |   |
|--|---|---|
| POTREBNA DOKUMENTACIJA   | PREUZIMANJE DOKUMENATA ***  | POTREBNA DOKUMENTACIJA                                |
| Zahtev za odobrenje plasmana   | <a href="#">Zahtev za odobrenje plasmana</a>  | Original overen kod poslodavca                        |
| Rešenje o administrativnoj zabrani-za dinarske kredite   | <a href="#">Rešenje o administrativnoj zabrani - za dinarske kredite</a>              | 2 primerka overena kod poslodavca                     |
| Rešenje o administrativnoj zabrani-za kredite sa deviznom klauzulom  | <a href="#">Rešenje o administrativnoj zabrani - za kredite sa deviznom klauzulom</a> | 2 primerka overena kod poslodavca                     |
| ID dokument  |   | Fotokopija  |
| Penzioni čekovi za poslednje 3 penzije (za podnosioca zahteva- penzionere)                                       |   | Original  |
| Izvod banke za prethodnih 12 meseci o prometu zarada / penzija po tekućem računu overen od strane poslovne banke |   | Preuzima se u banci u kojoj aplikant ima tekući račun |

|  |  |
|--|--|
| <b>PPDG-2R obrazac ili Rešenje o utvrđivanju poreza na dohodak građana (neophodan dokument za sve klijente koji su poreski obveznici u smislu zakona kojim je uređen porez na dohodak građana)</b> | Izdaje se u Poreskoj upravi                                  |
| <b>Kupoprodajni predugovor/ugovor (kupovina)</b>   | Original   |
| <b>Vlasnički list ne stariji od 15 dana od dana podnošenja zahteva</b>   | Original iz katastra   |
| <b>Procena vrednosti nekretnine nad kojom se konstituiše hipoteka</b>  | Izrađena i overena od strane ovlašćenog sudskog procenitelja |
| <b>Pravosnažno Rešenje za odobrenje izgradnje, projekat i predmer i predračun radova (izgradnja stambenog objekta)</b>   | Fotokopija   |
| <b>Izjava založnog dužnika fizičkog lica o bračnom status</b>  | Obrazac Banke  |
| <b>Fotokopija lične karte založnog dužnika i njegovog bračnog druga (ukoliko je nepokretnost stečena u braku) ili ostavinsko rešenje, ugovor o kreditu (kao dokaz o sticanju vlasništva )</b>      | Fotokopija   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Polisa osiguranja nekretnine nad kojom se konstituiše hipoteka vinkulirana u korist Banke</b> | Fotokopija polise osiguranja i original vinkulacije |
| <b>Overene založne izjave (na dan</b>  | Original  |

|  |            |
|--|------------|
| <b>isplate kredita)</b>  |            |
| <b>Overene izjave o upoznatosti bračnog druga o uspostavljanju hipoteke (na dan isplate kredita)</b> | Original   |
| <b>Ugovor sa Bankom kod koje je kredit odobren (za kredite za refinansiranje)</b>                    | Fotokopija |
| <b>Potvrda o visini ostatka duga(za kredite za refinansiranje)</b>                                   | Original   |
| <b>Pismo o namerama banke u čiju korist je upisana hipoteka o brisanju hipoteke</b>                  | Original   |

## STAMBENI KREDITI NEOSIGURANI KOD NKOSK SA DEVIZNOM KLAUZULOM

|   |  |
|---|--|
| <i>VRSTA KREDITA</i>                              | KLIJENTI BANKE   |
| <i>IZNOS KREDITA</i>                              | Do visine kreditne sposobnosti podnosioca zahteva za kredit  |
| <i>VALUTA U KOJOJ SE UGOVARA KREDIT</i>           | Dinarski kredit indeksiran u EUR   |
| <i>KRITERIJUM ZA INDEKSIRANJE</i>                 | EUR-srednji kurs NBS   |
| <i>ROK OTPLATE</i>                                | Do 32 godine   |
| <i>GREJS PERIOD</i>                               | Do 12 meseci, uz pripis obračunate kamate glavnom dugu   |
| <i>NOMINALNA KAMATNA STOPA NA GODIŠNJEM NIVOU</i> | <p>od 3,00% do 3,40% fiksna - prvih 36 meseci otplate kredita</p> <p>Od 3,00% do 3,40% + 6M EURIBOR, promenljiva – nakon 36 meseci otplate kredita</p> <p>Visina marže od 3,00% do 3,40% je fiksna</p> <p>Primenjuje se vrednost 6M EUROBOR-a koja se definiše na tržištu dva radna dana pre 31.05. i 30.11.</p> |



|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>USKLAĐIVANJE KAMATNE STOPE</i> | Usklađivanje kamatne stope vrši se dva puta godišnje, 31.05. i 30.11.   |
| <i>NAKNADA BANKE</i>              | Bez naknade   |
| <i>OBEZBEĐENJE KREDITA</i>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dve blanko menice korisnika kredita</li> <li>- Hipoteka I reda ili hipoteka II reda kada je hipoteka I reda uspostavljena kao sredstvo obezbeđenja u korist Komercijalne banke na nekretninu koja je predmet finansiranja ili drugu nepokretnost u korist Komercijalne banke pod uslovom da iznos kredita nije veći od 80% vrednosti nepokretnosti umanjene za iznos drugih potraživanja obezbeđenih založnim pravom višeg reda prvenstva na istoj nepokretnosti</li> <li>- Osiguranje nepokretnosti vinkulirano u korist Komercijalne banke kod osiguravajućih kompanija</li> </ul> |
| <i>OTPLATA KREDITA</i>            | Vrši se mesečno u dinarskoj protivvrednosti EUR po srednjem kursu NBS na dan plaćanja mesečnog anuiteta   |
| <i>UČEŠĆE</i>                     | Min 20% od iznosa kupoprodajne cene nepokretnosti, odnosno predmera i predračuna radova ukoliko je ista nepokretnost predmet finansiranja i zaloge ili bez učešća ukoliko je predmet obezbeđenja druga nepokretnost čija je vrednost veća min 30% od iznosa kredita   |
| <i>PREVREMENA OTPLATA</i>         | Kupovina nepokretnosti 1% od iznosa prevremeno otplaćene glavnice ukoliko je period između prevremene otplate kredita i krajnjeg roka dospeća duži od jedne godine, odnosno 0,5% ukoliko je navedeni period kraći uz uslov da je iznos prevremene otplate u periodu od 12 meseci veći od RSD 1.000.000,00   |

**STAMBENI KREDITI NEOSIGURANI KOD NKOSK SA DEVIZNOM KLAUZULOM –BEZ ŽIVOTNOG OSIGURANJA**

|   |  |
|---|--|
| <i>VRSTA KREDITA</i>                              | KLIJENTI BANKE   |
| <i>KUPOPRODAJNA VREDOST NEKRETNINE</i>            | EUR 37.500,00  |
| <i>UČEŠĆE (MIN 20%)</i>                           | EUR 7.500,00   |
| <i>IZNOS KREDITA</i>                              | EUR 30.000,00  |
| <i>ROK OTPLATE</i>                                | 360 meseci   |
| <i>VALUTA U KOJOJ SE UGOVARA KREDIT</i>           | RSD indeksiran u EUR   |
| <i>KRITERIJUMI ZA INDEKSIRANJE</i>                | EUR - krediti indeksirani u EUR  |
| <i>NOMINALNA KAMATNA STOPA NA GODIŠNJEM NIVOU</i> | 3,40% fiksna<br>- prvih 36 meseci otplate kredita<br><br>6M EURIBOR + 3,40% promenljiva<br>- nakon 36 meseci |
| <i>NAKNADA BANKE</i>                              | Bez naknade  |

|   |  |
|---|--|
| MESEČNI ANUITET   | EUR 133,04 - prvih 36 meseci<br>EUR 129,33 - nakon 36 meseci |
| UKUPAN IZNOS KREDITA SA KAMATOM   | EUR 46.692,36  |
| EFEKTIVNA KAMATNA STOPA   | 3,70%  |
| OSTALI TROŠKOVI KOJI ULAZE U OBRAČUN EFEKTIVNE KAMATNE STOPE                          |  |
| TAKSA ZA UPIS HIPOTEKE  | RSD 22.210,00  |
| IZRADA I OVERA ZALOŽNE IZJAVE KOD JAVNIH BELEŽNIKA                                    | RSD 10.080,00  |
| GODIŠNJE OSIGURANJE NEPOKRETNOSTI   | EUR 40,00 (RSD 4.709,68)                                     |
| TROŠKOVI IZDAVANJA LISTA NEPOKRETNOSTI***   | EUR 10,00 (RSD 1.177,42)                                     |
| TROŠKOVI PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI  | EUR 100,00 (RSD 11.774,21)                                   |
| TROŠKOVI PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDMET HIPOTEKE (NA SVAKE 3 GODINE) | Max EUR 80,00 (Max RSD 9.419,37)                             |
| TROŠKOVI POVLAČENJA IZVEŠTAJA KREDITNOG BIROA   | RSD 246,00   |
| TROŠKOVI IZDAVANJA MENICA   | RSD 100,00   |

# **RAIFFEISEN BANKA**



## Uslovi kredita sa fiksnom kamatnom stopom

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Iznos kredita   | 10.000 EUR – 200.000 EUR            |
| Učešće  | Minimum 20% od kupoprodajne cene    |
| Rok otplate   | od 72 do 360 meseci                 |
| Nominalna kamatna stopa / interkalarna kamatna stopa*             | od 3,45% godišnja, fiksna           |
| Trošak Osnovnog izveštaja Kreditnog biroa                         | 246,00 RSD, fiksno                  |
| Trošak menice   | 50,00 RSD, fiksno                   |
| Mesečna naknada za vođenje platnog računa – Dinarski tekući račun | 150,00 RSD, mesečno                 |
| Provizija za obradu zahteva**                                     | 1%, od iznosa kredita banke, fiksna |
| Premija životnog osiguranja                                       | Opciono                             |

Provizija za premenu otplatu

Ne obračunava se

Način otplate kredita

Trajni nalog, administrativna zabrana, lična uplata

Ostali troškovi koji padaju na teret klijenta

- Trošak procene hipotekovane nepokretnosti (trogodišnje),
- Trošak osiguranja nepokretnosti od osnovnih rizika i izlivanja vode iz instalacija (godišnje),
- Trošak overe založnih izjava,
- Trošak upisa hipoteke,
- Trošak pribavljanja lista nepokretnosti i druge naknade u vezi za predmetom hipoteke

Zaduživanje u dinarima sa deviznom klauzulom nosi sa sobom valutni rizik – u slučaju slabljenja dinara u odnosu na evro, iznos mesečne obaveze po kreditu u dinarskoj protivvrednosti će biti veći.

## Reprezentativni primer stambenog kredita sa fiksnom kamatnom stopom



|  |            |
|--|------------|
| Kupoprodajna cena                            | 37.500 EUR |
| Učešće                                       | 7.500 EUR  |
| Iznos kredita                                | 30.000 EUR |
| Rok  | 180        |
| Nominalna kamatna stopa,<br>godišnja, fiksna | 3,75%      |
| EKS<br>(na dan 09.06.2020)                   | 4,59%      |
| Mesečna rata                                 | 218,17 EUR |

Troškovi koji padaju na teret klijenta su: trošak kamate 9.339,35 EUR, provizija za obradu zahteva 300,00 EUR, trošak menice 50,00 RSD, trošak Osnovnog izveštaja Kreditnog biroa 246,00 RSD, trošak procene nepokretnosti (trogodišnje) 100 EUR, trošak osiguranja nepokretnosti (godišnje) 40 EUR, trošak overe založnih izjava 10.080 RSD, trošak pribavljanja lista nepokretnosti 10 EUR, trošak upisa hipoteke 20.000 RSD

\*U reprezentativnom primeru prikazane su prosečne vrednosti troškova koje padaju na teret Korisnika kredita na koje banka nema uticaja prilikom obračuna EKS-a, a sve u skladu sa preporukom Udruženja Banaka Srbije za iznos kredita od 30.000 EUR.