

USLOVI ODOBRAVANJA stambenog kredita za kupovinu stambenog objekta

1. Korisnik proizvoda	
1.1 Klijenti koji mogu koristiti proizvod	<p>Državljeni Republike Srbije rezidenti sa prebivalištem na teritoriji na kojoj Republika Srbija ima punu državnu ingerenciju i za koje se može pribaviti izveštaj Kreditnog biroa preko Udruženja banaka Srbije i koji primaju zaradu preko tekućeg računa u Banci, ukoliko su:</p> <ul style="list-style-type: none">• zaposleni na neodređeno vreme ili• penzioneri ili• zaposleni na određeno vreme u skladu sa Zakonom o visokom obrazovanju, Zakonom o nauci i istraživanju, Zakonom o Vladi Republike Srbije, Zakonom o državnim službenicima ili Zakonom o Pravosudnoj akademiji ili• zaposleni na određeno vreme u međunarodnim organizacijama (ako se na radni odnos ne primenjuju odredbe Zakona o radu Republike Srbije).
2. Opis glavnih karakteristika kreditnog proizvoda	
2.1 Vrsta kredita	Stambeni kredit za kupovinu stambenog objekata.
2.2 Period na koji se kredit odobrava	<ol style="list-style-type: none">1. Sa promenljivom nominalnom kamatnom stopom:<ul style="list-style-type: none">• od 13 do 360 meseci.2. Sa fiksnom nominalnom kamatnom stopom:<ul style="list-style-type: none">• od 13 do 180 meseci.
2.3 Ukupan iznos kredita	Od 10.000 EUR do 80% od iznosa kupoprodajne vrednosti nepokretnosti koja se kupuje iz kredita ili njene procenjene vrednosti (uzima se niža vrednost), odnosno procenjene vrednosti nekretnine kada se hipoteka uspostavlja na nepokretnosti koja se ne kupuje iz kredita
2.4 Iznos depozita / učešća	Minimum 20% od kupoprodajne vrednosti nepokretnosti. Kada je vrednost druge uknjižene nekretnine nad kojom se konstituiše hipoteka viša od iznosa kredita za minimalno 30%, učešće nije potrebno.
2.5 Valuta u kojoj se odobrava kredit, u slučaju kredita sa ugovorenom valutnom klauzulom i tip kursa (visina zvaničnog srednjeg kursa), kao i datum obračuna	EUR. Obračun se vrši po srednjem kursu NBS na dan puštanja kredita u tečaj.
2.6 Namena kredita	Kupovina stambenog objekta.

2.7	Periodi u kojima rate dospevaju (mesečno, tromesečno i sl.)	Mesečno.
2.8	Način puštanja kredita	Na račun prodavca nepokretnosti po osnovu overenog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.
2.9	Način otplate kredita i isplate anuiteta	Trajni nalog. Uslovna administrativna zabrana. Napлата se vrši u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja.

3. Troškovi kredita		
3.1	Visina i promenljivost godišnje nominalne kamatne stope	<p>1. Za kredit ročnosti od 181 do 360 meseci:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3m EURIBOR + fiksna marža od 3,15% do 3,44% godišnje, promenljiva. <p>2. Za kredit ročnosti do 180 meseci:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3m EURIBOR + fiksna marža od 2,99% do 3,24% godišnje, promenljiva. <p>Kamatna stopa se usklađuje kvartalno 30. marta, 30. juna, 30. septembra i 30. decembra sa vrednošću 3m EURIBOR na dan 30. mart, 30. jun, 30. septembar i 30. decembar za naredni kvartal. Visina kamatne stope kod puštanja kredita u tečaj utvrđuje se na bazi vrednosti 3m EURIBOR koja se primenjuje za tekući kvartal.</p> <p>Za kredite odobrene do 30. u mesecu obračunava se interkalarna kamata za period korišćenja (period od dana puštanja kredita u tečaj do dana prenosa u otplatu) po kamatnoj stopi koja je jednaka ugovorenoj kamatnoj stopi. Interkalarna kamata se naplaćuje po isteku perioda korišćenja 30. u mesecu.</p> <p>3. Fiksna kamatna stopa za kredit ročnosti do 180 meseci:</p> <ul style="list-style-type: none"> • od 3,39% do 3,64% godišnje. <p>U slučaju da Korisnik kredita za vreme otplate kredita prestane da prima zaradu preko tekućeg računa u Banci, Banka zadržava pravo da poveća iznos fiksne marže (1.) i (2.) odnosno fiksne kamatne stope (3.) za 2 procentna poena na ostatak duga.</p> <p>O izmeni kamatne stope na navedeni način Banka će obavestiti korisnika kredita, uz dostavljanje novog plana otplate kredita, bez potpisivanja aneksa ugovora.</p>
3.2	Metod koji se primenjuje kod obračuna kamate	Proporcionalni metod 28-31/360.

3.3 Kamatna stopa koja se primenjuje u slučaju docnje	Zakonska zatezna kamatna stopa ukoliko je viša od ugovorene, a u suprotnom ugovorena kamatna stopa. Zakonska zatezna kamatna stopa se obračunava u skladu sa zakonom kojim je uređena njena visina.
3.4 Vrsta i visina svih naknada i drugih troškova koji padaju na teret korisnika kredita	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tri menice: 150 RSD, jednokratno. 2. Izveštaj KB: 246 RSD, jednokratno. 3. Naknada za puštanje kredita u tečaj, jednokratno pre realizacije kredita*: <ul style="list-style-type: none"> - sa promenljivom kamatnom stopom: <ul style="list-style-type: none"> • 0,50% - 1,00% od iznosa kredita; - sa fiksnom kamatnom stopom: <ul style="list-style-type: none"> • 0,50% od iznosa kredita.

* Obračun se vrši po srednjem kursu NBS na dan puštanja kredita u tečaj.

4. Druge bitne informacije	
4.1 Uslovi i način prevremene otplate kredita	U skladu sa Zakonom o zaštiti korisnika finansijskih usluga.
4.2 Minimalna sredstva obezbeđenja	<ol style="list-style-type: none"> 1. Po tri blanko solo menice sa klauzulom bez protesta, potpisanih od korisnika kredita/solidarnog dužnika. 2. Polisa životnog osiguranja, vinkulirana u korist Banke, opciono. 3. Polisa osiguranja nepokretnosti na predmetu hipoteke, od osnovnih rizika i dodatnog rizika izliva vode vode instalacije na „prvi rizik“ vinkulirana u korist Banke koja glasi na punu građevinsku vrednost: <ul style="list-style-type: none"> - za završene objekte: <ul style="list-style-type: none"> • polisa osiguranja nepokretnosti sa trajanjem do datuma konačne otplate kredita; - za objekte u izgradnji: <ul style="list-style-type: none"> • fotokopija polise osiguranja investitora za objekat u izgradnji - predmet hipoteke, koja važi do datuma završetka izgradnje; <p>Ukoliko investitor ne poseduje ovu polisu korisnik samostalno zaključuje polisu za objekat u izgradnji - predmet hipoteke, koja važi do datuma završetka izgradnje i:</p> <ul style="list-style-type: none"> • polisa osiguranja nepokretnosti sa trajanjem od datuma završetka izgradnje do konačne otplate kredita. <p>Polise se zaključuju, premija po njima plaća i iste se dostavljaju Banci pre realizacije kredita.</p>

	<p>4. Založno pravo - jednostrana izvršna vansudska hipoteka I reda u korist Banke shodno Zakonu o hipoteci.</p> <p>Za uknjižene nepokretnosti Rešenje o upisu hipoteke se dostavlja nakon puštanja kredita u tečaj, dok se u situacijama, kada je predmet kupoprodaje i hipoteke nepokretnost u izgradnji (bilo da je nepokretnost uknjižena ili neuknjižena) za koji je izdata pravosnažna Građevinska dozvola, kao i kada su u pitanju stanovi iz otkupa koji se nalaze u zgradi koja je bez Građevinske dozvole, Rešenje o upisu hipoteke dostavlja pre puštanja kredita u tečaj.</p> <p>Ukoliko se kupuje nepokretnost na kojoj je već uspostavljena hipoteka I reda na objektu u izgradnji u korist banke koja kreditira Investitora:</p> <p>Založno pravo - „izvršna vansudska hipoteka“ II reda u korist Banke na nepokretnosti koja je predmet kupoprodaje i kreditiranja, uz uslov da po brisanju hipoteke I reda upisane u korist ranijeg Poverioca na osnovu izdate i overene Brisovne dozvole, hipoteka Banke po predmetnom plasmanu postaje hipoteka I reda. Rešenje o upisu hipoteke II reda se dostavlja pre puštanja kredita u tečaj.</p>
4.3 Dodatna informacija za kredit sa fiksnom kamatnom stopom	Dodatni uslov za odobravanje fiksne kamatne stope je ispunjavanje uslova energetske efikasnosti za stambeni objekat koji se kupuje putem kredita. Neophodno je da objekat ili stan, koji je predmet kupovine, poseduje pasoš energetske efikasnosti minimalnog tipa C.

Ovi uslovi se objavljuju i primenjuju od 03.08.2021.godine.