BANCA INTESA
Intesa Sanpaolo Group

PRILOG 71-23

USLOVI ODOBRAVANJA
kredita za kupovinu stambenog objekta

1.	Korisnik proizvoda	
1.1	Klijenti koji mogu koristiti proizvod	Državljani 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 ili deo zarade preko platnog računa u Banci, ukoliko su: • 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	Kredit za kupovinu stambenog objekata.
2.2	Period na koji se kredit odobrava	1. Sa promenljivom nominalnom kamatnom stopom: • od 120 do 360 meseci 2. Sa fiksnom nominalnom kamatnom stopom: • od 120 do 240 meseci 3. Sa kombinovanom kamatnom stopom: • od 120 do 360 meseci.
2.3	Ukupan iznos kredita	Od 30.000 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, a najviše do 350.000 EUR.
2.4	Iznos depozita/učešća	Učešće je minimum 20% od kupoprodajne vrednosti nepokretnosti. Kada se hipoteka uspostavlja na drugoj uknjiženoj nekretnini, učešće je minimum 10% od kupoprodajne vrednosti nekretnine.
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 zvaničnom 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. Naplata se vrši u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja.

3. Troškovi kredita

3.1	Visina i promenljivost godišnje nominalne kamatne stope	1. Promenljiva kamatna stopa: • 3m EURIBOR + fiksna marža od 2,25% do 2,75%, godišnja. 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. 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. 2. Fiksna kamatna stopa: • Od 4,64% do 4,99%, godišnja. 3. Kombinovana kamatna stopa model 1: • Prve 3 godine, kamatna stopa je fiksna 4,50%, za preostali period otplate kamatna stopa je promenljiva i iznosi 3m EURIBOR + fiksna marža od 2,34% do 2,64%, godišnja. 4. Kombinovana kamatna stopa model 2: • Prvih 6 godine, kamatna stopa je fiksna 4,60%, za preostali period otplate kamatna stopa je promenljiva i iznosi 3m EURIBOR + fiksna marža od 2,40% do 2,68%, godišnja. U slučaju da korisnik kredita za vreme otplate kredita prestane da prima srazmerni deo zarade, najmanje u visini mesečnih obaveza po kreditu preko platnog računa u Banci, Banka zadržava pravo da: • Za kredite sa promenljivom kamatnom stopom poveća iznos fiksne marže za 2 procentna poena, s tim da tokom 2026. i 2027.godine Banka neće primeniti kamatnu stopu višu od aktuelne prosečne ponderisane

kamatne stope za postojeće ugovore o stambenom kreditu sa promenljivom kamatnom stopom u istoj valuti indeksacije uvećane za 1/5 te stope, a od 1. januara 2028. godine kamatnu stopu višu od aktuelne prosečne ponderisane kamatne stope za postojeće ugovore o stambenom kreditu sa promenljivom kamatnom stopom u istoj valuti indeksacije uvećane za 1/4 te stope.

- Za kredite sa fiksnom kamatnom stopom poveća kamatnu stopu i to tako da: ako se pomenuti uslov ostvari u 2026. i 2027.godini nominalna kamatna stopa će biti jednaka aktuelnoj prosečnoj ponderisanoj kamatnoj stopi za postojeće ugovore o stambenom kreditu sa fiksnom kamatnom stopom u istoj valuti indeksacije uvećane za 1/5 te stope; a ako se pomenuti uslov ostvari počev od 1. januara 2028. godine nominalna kamatna stopa će biti jednaka aktuelnoj prosečnoj ponderisanoj kamatnoj stopi za postojeće ugovore o stambenom kreditu sa fiksnom kamatnom stopom u istoj valuti indeksacije uvećane za 1/4 te stope.
- Za kredite sa kombinovanom kamatnom stopom:
  - Ukoliko korisnik kredita za vreme otplate kredita po fiksnoj kamatnoj stopi prestane da prima srazmerni deo zarade, najmanje u visini mesečnih obaveza po kreditu preko platnog računa u Banci, Banka zadržava pravo da poveća kamatnu stopu i to tako da: ako se pomenuti uslov ostvari u 2026. i 2027.godini nominalna kamatna stopa će biti jednaka aktuelnoj prosečnoj ponderisanoj kamatnoj stopi za postojeće ugovore o stambenom kreditu sa fiksnom kamatnom stopom u istoj valuti indeksacije uvećane za 1/5 te stope; a ako se pomenuti uslov ostvari počev od 1. januara 2028. godine nominalna kamatna stopa će biti jednaka aktuelnoj prosečnoj ponderisanoj kamatnoj stopi za postojeće ugovore o stambenom kreditu sa fiksnom kamatnom stopom u istoj valuti indeksacije uvećane za 1/4 te stope. Nova kamatna stopa će se primenjivati do kraja otplatnog perioda sa fiksnom kamatnom stopom, nakon čega će Banka povećati iznos fiksne marže za 2 procentna poena.
  - Ukoliko korisnik kredita za vreme otplate kredita po promenljivoj kamatnoj stopi prestane da prima srazmerni deo zarade, najmanje u visini mesečnih obaveza po kreditu preko platnog računa u Banci, Banka zadržava pravo da poveća kamatnu stopu na način da poveća iznos fiksne marže za 2 procentna poena.

O izmeni kamatne stope na navedeni način Banka će obavestiti korisnika kredita, uz dostavljanje novog plana otplate kredita.

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 koji uređuje zaštitu korisnika finansijskih usluga.
3.4	Vrsta i visina svih naknada i drugih troškova koji padaju na teret korisnika kredita	1. Tri menice: 150 RSD, jednokratno. 2. Izveštaj KB: 246 RSD, jednokratno. 3. Naknada za vođenje Paketa platnog računa sa osnovnim uslugama: 150 RSD, mesečno (samo ukoliko korisnik kredita nema otvoren platni račun u Banci).

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	1. Po tri blanko solo menice sa klauzulom bez protesta, potpisane 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 iz instalacije na „prvi rizik“ vinkulirana u korist Banke koja glasi na punu građevinsku vrednost do konačne otplate kredita. Polisa se zaključuje, premija po njoj plaća i ista se dostavlja Banci pre realizacije kredita. 4. Založno pravo – ,,jednostrana izvršna vansudska hipoteka'' prvog ili višeg reda u korist Banke shodno Zakonu o hipoteci. Založno pravo – „jednostrana izvršna vansudska hipoteka“ višeg reda u korist Banke uspostavlja se na nepokretnosti, uz uslov da po brisanju hipoteke prethodnog reda upisane u korist ranijeg Poverioca na osnovu izdate i overene Brisovne dozvole, hipoteka Banke po predmetnom plasmanu postaje hipoteka prvog reda.
4.3	Ostalo	Korisnik može u Banci imati u korišćenju najviše dva stambena kredita.

Ovi uslovi se primenjuju od 31.07.2026.godine.