

## USLOVI ODOBRAVANJA stambenog kredita osiguranog kod NKOSK za kupovinu stambenog objekta

<b>1. Korisnik proizvoda</b>	
1.1 Klijenti koji mogu koristiti proizvod	Zaposleni na neodređeno vreme i penzioneri 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 preko tekućeg računa u Banci.
<b>2. Opis glavnih karakteristika kreditnog proizvoda</b>	
2.1 Vrsta kredita	Stambeni kredit za kupovinu stambenog objekata.
2.2 Period na koji se kredit odobrava	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sa promenljivom nominalnom kamatnom stopom:<ul style="list-style-type: none"><li>• od 13 do 360 meseci.</li></ul></li><li>2. Sa fiksnom nominalnom kamatnom stopom:<ul style="list-style-type: none"><li>• od 13 do 180 meseci.</li></ul></li></ol>
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.
<b>3. Troškovi kredita</b>	
3.1 Visina i promenljivost godišnje nominalne kamatne stope	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Za kredit ročnosti od 181 do 360 meseci:<ul style="list-style-type: none"><li>• 3m EURIBOR + fiksna marža od 2,85% do 2,99% godišnje, promenljiva.</li></ul></li><li>2. Za kredit ročnosti do 180 meseci:<ul style="list-style-type: none"><li>• 3m EURIBOR + fiksna marža 2,69% godišnje, promenljiva.</li></ul></li></ol> <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> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Fiksna kamatna stopa:<ul style="list-style-type: none"><li>• 3,50% godišnje;</li><li>• za Magnifica klijente – 3,29% godišnje.</li></ul></li></ol> <p>U slučaju da kredit ne bude konačno osiguran kod Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita (NKOSK), odnosno da NKOSK poništi već izdatu polisu osiguranja za kredit, kao i ukoliko isplata osigurane sume bude odbijena krivicom korisnika kredita odnosno nepostupanjem korisnika kredita po uslovima određenim odlukom NKOSK, Banka je ovlašćena da raskine ugovor i traži naplatu svojih potraživanja nastalih po ugovoru ili da poveća iznos fiksne marže (1.) i (2.) odnosno fiksne kamatne stope (3.) za 3 procentna poena u odnosu na ugovorenu kamatnu stopu.</p> <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, osim ako je već povećala kamatnu stopu na način iz prethodnog stava.</p> <p>O izmeni kamatne stope na navedeni način Banka će obavestiti korisnika kredita, uz dostavljanje novog plana</p>

	otplate kredita, bez potpisivanja aneksa ugovora.
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"> <li>1. Tri menice: 150 RSD, jednokratno.</li> <li>2. Izveštaj KB: 246 RSD, jednokratno.</li> <li>3. Naknada za puštanje kredita u tečaj, jednokratno pre realizacije kredita*: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sa promenljivom kamatnom stopom: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,50% - 1,00% od iznosa kredita;</li> </ul> </li> <li>- sa fiksnom kamatnom stopom: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,50% od iznosa kredita.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>4. Naknada NKOSK za obradu zahteva: 30 EUR, jednokratno, u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan podnošenja zahteva za osiguranje kredita.</li> <li>5. Premija osiguranja NKOSK*: U skladu sa Ugovorom o regulisanju međusobnih odnosa zaključenim između Banke i NKOSK sa pratećim priložima, jednokratno, pre puštanja kredita u tečaj.</li> </ol> <p>Ukoliko NKOSK iz bilo kog razloga do momenta izdavanja polise donese odluku o povećanju stope premije osiguranja, Korisnik kredita ima obavezu da izvrši doplatu.</p>

\* 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"> <li>1. Po tri blanko solo menice sa klauzulom bez protesta, potpisanih od korisnika kredita/solidarnog dužnika.</li> <li>2. Polisa osiguranja kredita izdata od strane NKOSK.</li> <li>3. Polisa životnog osiguranja, vinkulirana u korist Banke, opciono.</li> <li>4. 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- za završene objekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• polisa osiguranja nepokretnosti sa trajanjem do</li> </ul> </li> </ul> </li> </ol>

	<p>datuma konačne otplate kredita;</p> <p>- za objekte u izgradnji:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• fotokopija polise osiguranja investitora za objekat u izgradnji - predmet hipoteke, koja važi do datuma završetka izgradnje;</li></ul> <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"><li>• polisa osiguranja nepokretnosti sa trajanjem od datuma završetka izgradnje do konačne otplate kredita.</li></ul> <p>Polise se zaključuju, premija po njima plaća i iste se dostavljaju Banci pre realizacije kredita.</p> <p>5. Založno pravo - „izvršna vansudska hipoteka“ I reda u korist Banke (tzv. jednostrana hipoteka) - za uknjižene nekretnine Rešenje o upisu hipoteke se dostavlja nakon puštanja kredita u tečaj, a u svim ostalim situacijama, kao i za projekte „Stepa Stepanović“ i „Braće Jerković“, Rešenje o upisu hipoteke se dostavlja pre puštanja kredita u tečaj.</p> <p>Za kredite na bazi hipoteke na stanovima u izgradnji na projektima „Stepa Stepanović“ i „Braće Jerković“ ukoliko je hipoteka I reda uspostavljena u korist banke koja kreditira Investitora:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 na osnovu izdate Brisovne dozvole, hipoteka koja se odnosi na stambeni kredit postaje hipoteka I reda. Rešenje o upisu hipoteke II reda se dostavlja pre puštanja kredita u tečaj.</li></ul>
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 28.11.2018. godine, a primenjuju se od 13.12.2018. godine.