STAMBENI KREDIT (iz sredstava koja su obezbijeđena posredstvom kreditne linije od strane Evropske banke za obnovu i razvoj (EBRD) - Opšte informacije

Informacije o kreditnoj instituciji (dalje Banka)

Naziv kreditne institucije	**HIPOTEKARNA BANKA AD**
Adresa	Podgorica, Bul. Josipa Broza Tita 67
Matični broj/PIB	02085020
Broj telefona :	19905 ili +382 20 219905
INFO e-mail:	hipotekarna@hb.co.me
Broj telefaxa	+382 77 700071
INFO web:	www.hb.co.me

Glavne karakteristike

Korisnici kredita

Fizička osoba (potrošač) rezident državljanin Crne Gore s prebivalištem u Crnoj Gori ili nerezedent, uz obavezu da jedan od učesnika bude rezident Crne Gore i budući vlasnik nekretnine, koji zadovoljava uslove kreditne sposobnosti

Namjena kredita

- Kupovina nepokretnosti u Crnoj Gori (primarno prebivalište ili investiciona nekretnina);
- Refinansiranje postojećih stambenih kredita;

Valuta

Kredit se odobrava u EUR.

Iznos kredita

do 250.000,00 EUR

Vrsta i visina kamatne stope (godišnja)

Fiksna kamatna stopa:

- od **4,99%** na godišnjem nivou do **5,48%** na godišnjem nivou

Konačna visina kamatne stope u okviru iskazanog raspona prvenstveno zavisi od prenosa Vaše zarade na račun kod Banke kao osnovnog kriterijuma za dobijanja povoljnije kamatne stope, uz uvažavanje i ostalih parametara za utvrđivanje kreditne sposobnosti.
U okviru ponude stambenih kredita, Banka primenjuje isključivo fiksnu kamatnu stopu. Ova kamatna stopa ostaje nepromijenjena tokom cijelog perioda otplate kredita i pruža Vam potpunu predvidijivost i sigurnost. Za razliku od promjenjive kamatne stope koja se mijenja tokom perioda otplate kredita u zavisnosti od kretanja referentnih vrijednosti na tržištu novca, kod fiksne kamatne stope Vaša mjesečna obaveza biće identična od prvog do poslednjeg anuiteta, bez obzira na ekonomska kretanja, inflaciju ili promjenu referentnih kamatnih stopa na tržištu.
U ponudi Banke nije promenljiva (varijabilna) kamatna stopa, ni kombinovana kamatna stopa.

Interkalarna kamata

Interkalarna kamata je kamata koja se obračunava na iznos kredita od datuma puštanja kredita u korišćenje do početka otplate anuiteta, po kamatnoj stopi koja je jedanaka

	ugovorenoj nominalnoj kamatnoj stopi. Interkalarna kamata se obračunava na osnovu stvarnog broja dana u konkretnom mjesecu puštanja kredita u korišćenje. Na primjer ako se kredit isplaćuje 10.06., interkalarna kamata se plaća za 20 dana.
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava konformnom metodom, na osnovu stvarnog broja dana u mjesecu.
Rok otplate	• Maksimalni rok otplate: 20 godina; Krajnji rok dospijeća poslednjeg anuiteta kredita ne može prelaziti 65 godina života Potrošača.
Naknada za obradu kredita	**Bez naknade**
Instrumenti obezbjeđenja	• Založno pravo (Hipoteka) na nepokretnosti koja je predmet finansiranja ili na drugoj odgovarajućoj nepokretnosti, pod uslovom da ista zadovoljava interne kriterijume banke i važeće zakonske propise; • Administrativna zabrana na plati Potrošača (ako je primjenljivo); • Mjenice Potrošača; • Polisa osiguranja nekretnine od požara i drugih osnovnih rizika sa rokom važenja polise do kraja otplate kredita, vinkulirana u korist Banke; • Potrošač može, isključivo i po sopstvenoj želji i na lični zahtjev, ugovoriti polisu osiguranja života vinkuliranu u korist Banke, kao dodatnu ličnu zaštitu tokom perioda otplate kredita; Banka zadržava pravo da zahtijeva dodatne instrumente obezbjeđenja, u zavisnosti od boniteta Potrošača. Banka ne prihvata instrumente obezbjeđenja koji se nalaze u državi članici ili trećoj zemlji. Jedan od uslova za dobijanje stambenog kredita jeste i obezbjeđivanje sopstvenog učešća, u visini od 20% od iznosa kupoprodajne cijene nepokretnosti.
Procjena vrijednosti nekretnine	Procjena vrijednosti nekretnine koja se nudi Banci za hipoteku je obavezna. Izradu procjene vrijednosti nekretnine na zahtjev Potrošača, naručuje službenik Banke u Poslovnici, a procjenu izrađuje ovlašćeni procjenitelj Banke. Trošak procjene snosi Potrošač, i isti se uračunava u EKS.
Dodatne usluge	Potrošač koji obezbijedi da sva svoja lična primanja - zarade i naknade redovno prima preko računa kod Banke ili je u postupku prebacivanja redovnih primanja na taj račun ima pravo na povoljniju kamatnu stopu. Banka ne zahtijeva otvaranje novog računa isključivo radi odobrenja i korišćenja kredita, ukoliko Potrošač već ima odgovarajući račun kod Banke Uz hipoteku na nepokretnosti obavezno se ugovara i polisa osiguranja nekretnine od požara i osnovnih rizika. Polisa osiguranja ugovara se kod Osiguravača prihvatljivog za Banku i vinkulira u korist Banke. Potrošač ima pravo da polisu

	ugovori kod Osiguravača po sopstvenom izboru, pod uslovom da je taj osiguravač prihvatljiv za Banku na osnovu objektivnih kriterijuma finansijske stabilnosti i boniteta, te da polisa nudi nivo pokrića koji odgovara zahtjevima Banke. Potrošač je obavezan obezbijediti polisu osiguranja nepokretnosti za cio period ugovorenog roka otplate kredita. Instrument obezbjeđenja po kreditu može biti i polisa osiguranja života Potrošača (opciono).
Prijevremena otplata kredita	Potrošač ima pravo u svakom trenutku izvršiti prijevremenu djelimičnu ili potpunu otplatu kredita. Za prijevremenu djelimičnu ili potpunu otplatu kredita ne plaća se naknada shodno zakonskim propisima. Za prijevremenu otplatu Potrošač podnosi pisani zahtjev. Banka je dužna da po prijemu zahtjeva za prijevremenu otplatu kredita, bez odlaganja Potrošaču dostavi, na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju, informacije potrebne za donošenje odluke o prijevremenoj otplati kredita.
Otplata kredita	Kredit se otplaćuje u mjesečnim anuitetima koji dospijevaju na naplatu svakog 1.u mjesecu. Anuitet je fiksni iznos koji Potrošač plaća i sastoji se od dijela glavnice i kamate, pri čemu se tokom otplate kredita udio glavnice u anuitetu s vremenom povećava, a udio kamate smanjuje.
Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	Tokom perioda od 14 nakon od dana zaključenja ugovora o kreditu imate pravo da odustanete i jednostrano raskinete ugovor o kreditu. Pravo na odustanak i jednostrani raskid ugovora o kreditu možete ostvariti bez navođenja razloga, na način što ćete svojeručno potpisanu izjavu o raskidu ugovora o kreditu dostaviti na adresu Banke ili u najbližoj poslovnici, u pisanoj formi, najkasnije u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora o kreditu. Ukoliko namjeravate da jednostrano raskinete Ugovor o kreditu, dužni ste da: 1) prije isteka roka od 14 dana od dana zaključivanja ugovora o kreditu obavijestite Banku o raskidu, uz obavezu plaćanja iskorišćenog iznosa glavnice sa pripadajućim kamatama u skladu sa ugovorom o kreditu, 2) bez odlaganja, a najkasnije 30 dana od dana slanja obavještenja o raskidu, platite Banci glavnicu i pripadajuće kamate, obračunate na osnovu ugovorene kamatne stope, od dana povlačenja novčanih sredstava po osnovu ugovora o kreditu do dana konačne otplate.
Mogući dodatni troškovi koji nijesu uključeni u ukupan trošak kredita	Troškovi notarskih usluga za sačinjavanje založne izjave, te ugovora o kupoprodaji i javnopravne ovjere prateće dodatne dokumentacije ukoliko postoji potreba za javnopravnom ovjerom, troškovi prenosa prava svojine na nepokretnostima, platnoprometna provizija koja se naplaćuje za procesuiranje transakcije prenosa sredstva sa računa korisnika kredita na račun prodavca, troškovi ponovne procjene vrijednosti nepokretnosti koje su predmet hipoteke ukoliko se reprocejana izvrši u toku trajanja ugovora, kao i naknade koje

je Potrošač dužan da plati zbog neispunjavanje obaveza iz ugovora o kreditu.

REPREZENTATIVNI PRIMJER (troškovi uključeni u obračun)	
Ukupan Iznos kredita	**120.000 EUR**
Nominalna kamatna stopa-NKS (godišnja)-fiksna	**4,99%**
Efektivna kamatna stopa (EKS) (godišnja)	**5,18%**
Rok otplate/broj anuiteta :	240
Mjesečna anuitet:	783,97EUR
Iznos interkalarne kamate*	497,32EUR
Trošak mjenice	6,00 EUR
Trošak upita u RKR	3,00 EUR
Trošak procjene nepokretnosti	100,00EUR
Trošak polise osiguranja nepokretnosti***	225,27EUR
Trošak polise osiguranja života***	1.144,50 EUR
Trošak za list nepokretnosti	5,00EUR
Trošak za upis u katastar	65EUR
Trošak održavanje računa za cio period otplate kredita**	288,00EUR
Ukupni troškovi kredita za potrošače	**70.511,49EUR**
Ukupni iznos koji Potrošač treba da plati	**190.511,49EUR**

**Obračun EKS reprezentativnog primjera iskazan je uz pretpostavku isplate kredita 1.03. i plaćanja interkalarne kamate do 31.03.*

***Trošak naknade održavanja računa naveden u ovom reprezentativnom primjeru iskazan je prema Tarifi naknada Banke važećoj na dan izrade reprezentativnog primjera, a uz pretpostavku da je račun potreban radi operativne otplate kredita. Banka može promijeniti naknadu za održavanje računa nakon prethodno objavljenih izmjena, u skladu za odredbama Zakona o platnom prometu.*

**** Trošak polisa osiguranja nepokretnosti može imati odstupanja u zavisnosti od površine nepokretnosti i sl, pri čemu je obračun reprezentativnog primjera iskazan uz pretpostavku površine stambenog prostora od 50 m^2. Takođe i trošak osiguranja života, uslovljen je godina starosti, pola, opšteg zdravstvenog stanja Potrošača, pri čemu je u obračun reprezentativnog primjera iskazan uz pretpostavku pristupne starost 33 godina, pol ženski.*

Moguće posljedice nepoštovanja obaveza iz ugovora o stambenom kreditu

U slučaju zakašnjenja sa plaćanjem anuiteta, Potrošač plaća zateznu kamatu koja teče od dana dospijeća do dana plaćanja u visini ugovorene kamatne stope uvećane za 50%. U slučaju neizvršene/zakašnjele uplate anuiteta, Banka može izvršiti i blokadu svih Vaših računa i bez prethodnog obavještenja prioritetno se naplatiti iz sredstava Potrošača kod Banke u momentu padanja u dužničku docnju, kao i pisanim obavještenjem raskinuti ugovor o kreditu, te smatrati sve kreditne obaveze dospjelim u cjelosti i aktivirati/realizovati raspoloživa sredstva obezbjeđenja definisana ugovorom o kreditu, pri čemu Banka ima pravo da izabere redosljed aktiviranja instrumenata obezbjeđenja u zavisnosti od vlastite procjene.
Prije pokretanja postupka prinudne naplate ili aktivacije hipoteke, Banka će sprovesti sljedeće korake:

1. Ukoliko ne izmirite obaveze u ugovorenom roku, Banka će vam dostaviti pisanu opomenu i obavještenje o namjeri da raskine ugovor, ostavljajući vam dodatni rok za isplatu duga;
2. Ako dug ne bude izmiren u ostavljenom roku, Banka će vam dostaviti Izjavu o otkazu ugovora. Ovim činom cjelokupan preostali dug sa kamatama dospijeva na naplatu odmah;
3. Tek nakon upućivanja Izjave o otkazu, Banka može pokrenuti postupak prinudne naplate preko javnog izvršitelja ili pokrenuti postupak vansudske ili sudske prodaje nepokretnosti.
U krajnjem slučaju, posljedica neredovnog izvršavanja Vaših obaveza može biti i gubitak Vaše nepokretnosti.

Kada je primjenjivo, prije raskida ugovora o kreditu i proglašenja potraživanja u cjelosti dospjelim, te pokretanja izvršnog postupka, Banka će uzimajući u obzir konkretne okolnosti Potrošača koje uzrokuju moguće poteškoće u plaćanju, kao što su gubitak posla, značajno smanjenje prihoda, teška bolest i teška povreda koja uzrokuje umanjenja radne sposobnosti, i druge teške porodične prilike na koje Potrošač ne može da utiče, te razumne potrebe minimalnih troškova života Potrošača, procijeniti da li Potrošač ispunjava uslove za odobrenje mjera olakšica u otplati, u skladu sa važećim propisima. Ukoliko Banka utvrdi da Potrošač ne ispunjava propisane zakonske kriterijume za odobrenje olakšica, ili utvrdi da konkretne okolnosti ne utiču značajno na otplatu, ili da ni uz primjenu olakšica redovna otplata nije održiva, odnosno da bi se time ugrozio prioritet naplate Banke u odnosu na druge povjerioce, ili se ne postigne dogovor o ponuđenim mjerama u propisanim rokovima, odnosno ukoliko Potrošač ne prihvati ponuđene mjere, Banka će proglasiti kredit dospjelim u cjelosti i aktivirati ugovorene instrumente obezbjeđenja.

Ostale informacije

Način podnošenja prigovora

Pisani prigovor možete dostaviti na jedan od sljedećih načina:

- Funkciji upravljanja prigovorima kod Banke, na adresu sjedišta Banke- Bul. Josipa Broza Tita br. 67, Podgorica, na e-mail adresu: prigovor@hb.co.me ili putem telefona na br. 19905 (+382 20 2 19905).
- Informacije o postupku podnošenja prigovora kod Banke možete pronaći na web adresi: https://www.hipotekarnabanka.com/pohvale-i-prigovori, kao i u svakoj poslovnici Kreditora.
- Rok za odlučivanje o prigovoru je osam dana od dana dostavljanja prigovora.
- Ako interno ne riješimo prigovor u Vašu korist možete se takođe obratiti: Odboru za vansudsko rješavanje potrošačkih sporova, pri Privrednoj komori Crne Gore na adresi: Novaka Miloševa 29/II, Podgorica 81000.

Tijelo mjerodavno za nadzor kreditne institucije

Centralna banka Crne Gore (www.cbcg.me).