Opšte informacije – stambeni potrošački krediti

Ovaj dokument pruža jasne, kratke i lako razumljive informacije o stambenim kreditima iz naše ponude. Namijenjen je svima Vama koji nijeste svakodnevno u kontaktu sa bankarskim uslugama i služi da Vam pomogne da razumijete najvažnije elemente kredita prije nego donesete odluku.

U poslovima kreditiranja, kreditor smo mi:

NLB Banka AD Podgorica

Adresa sjedišta: **Bulevar Ivana Crnojevića 171, Podgorica**

Kontakt centar: **19888, info@nlb.me**

Web stranica: **www.nlb.me**

Namjena stambenog kredita

Stambeni kredit možete koristiti za:

- kupovinu stana ili kuće,
- izgradnju ili rekonstrukciju nepokretnosti,
- kupovinu zemljišta uz namjeru izgradnje,
- refinansiranje postojećeg stambenog kredita,
- refinansiranje obaveza i nenamjenska sredstva.

Instrumenti obezbjeđenja

Najčešći oblici obezbjeđenja su:

- hipoteka na nepokretnosti,
- polisa osiguranja nepokretnosti,
- polisa osiguranja života (ako je primjenjivo),
- administrativna zabrana na primanja,
- žiranti/Sudužnici u određenim slučajevima,
- jemstva pravnih ili fizičkih lica.

Mi prihvatamo instrumente obezbjeđenja u Crnoj Gori. Za instrumente iz drugih država primjenjuje se posebna procedura i dodatne provjere. U zavisnosti od procjene kreditne sposobnosti, možemo zatražiti kombinaciju više tipova sredstava obzezbjeđenja i o tome Vas obavjestiti pravovremeno.

Trajanje ugovora o stambenom kreditu

Rok otplate može biti **do 360 mjeseci (30 godina)**, u zavisnosti od vrste kreditnog proizvoda i Vašeg godišta.

Kamatne stope (fiksne, promjenljive, kombinovane)

Mi u svojoj ponudi imamo sljedeće vrste kamatnih stopa:

Fiksna kamatna stopa

- Ostaje ista tokom cijelog perioda otplate.
- Pogodna je ako želite stabilan i predvidljiv anuitet.

Promjenljiva kamatna stopa

- Sastoji se od fiksnog dijela kamate koji je uvećan za varijabilni dio tj. referentnu kamatnu stopu (najčešće 6M **EURIBOR**). Ažuriranje EURIBOR-a se vrši dva puta godišnje (1. januara i 1. jula).
- Anuitet može da se povećava ili smanjuje u zavisnosti od kretanja referentne kamatne stope. To znači da kamatna stopa pri promjeni može biti viša ili niža od one koja je bila na snazi na dan zaključenja ugovora o kreditu.
- Mi, kao ni druge banke, nemamo uticaj na visinu referentne kamatne stope, što znači da je to vrijednost koja je objektivno određena za obje ugovorne strane, i za nas, kao kreditora i za Vas, kao korisnika kredita.

Kombinovana kamatna stopa

- Tokom početnog perioda otplate kredita primjenjuje se fiksna kamatna stopa, dok se u drugom dijelu otplate primjenjuje promjenljiva kamatna stopa.

Primjer uticaja promjene kamate:

Stambeni kredit	Vrijednost 6M EURIBOR-a 0%	Vrijednost 6M EURIBOR-a 2%	Vrijednost 6M EURIBOR-a 2.2%
Ukupan iznos kredita	50.000 EUR	36.985,55 EUR (preostali iznos)	36.985,55 EUR (preostali iznos)
Rok otplate	240 mjeseci	156 mjeseci (preostali rok)	156 mjeseci (preostali rok)
Nominalna kamatna stopa	3.99%	5.99%	6.19%
Efektivna kamatna stopa	4.75%	6.16%	6.37%
Iznos mjesečne obaveze (anuitet)	302.80 EUR	341.90 EUR	345.80 EUR
Godina obračuna	2015.	2022.	2022.

Više o istorijiskim podacima i kretanju EURIBOR-a možete pronaći na linku: https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-charts/.

Rizik promjenljive kamatne stope

Odabir promjenljive kamatne stope ima direktan uticaj na iznos mjesečnog anuiteta i ukupan trošak kredita tokom perioda otplate. Svaka promjena vrijednosti referentne kamatne stope utiče na promjenu iznosa mjesečne obaveze u relevantnom periodu. Iznos mjesečne obaveze se povećava (smanjuje) ako je referentna kamatna stopa povećana (smanjena). Mogućnost njene promjene je veća prilikom dužih perioda otplate.

Kredit u stranoj valuti

NLB Banka stambene kredite odobrava **u eurima**.

To znači da nema valutnog rizika za potrošača, jer se kredit isplaćuje i otplaćuje u istoj valuti.

Ukupan iznos kredita, troškovi i efektivna kamatna stopa

Na primjeru reprezentativnog iznosa (npr. 100.000 €), Banka će Vam prezentovati:

- ukupnu kamatu tokom perioda otplate,
- ukupan iznos koji vraćate,
- sve troškove koji ulaze u obračun efektivne kamatne stope, koja predstavlja stvarnu cijenu kredita, jer uključuje sve troškove.
- u troškove ulaze sve vrste dodatnih polisa koje zatražimo od vas, trošak procjene vrijednosti imovine, periodične naknade, trošak mjenice i upita u Kreditni registar CBCG.

Za stambene kredite mi **ne naplaćujemo naknadu za obradu kredita**.

Reprezentativni primjeri[1]	**fiksna ks**	**varijabilna ks**	**kombinovana 120+180**
Ukupan iznos kredita	100.000 EUR		
Broj anuiteta	300		
Nominalna kamatna stopa	**5,19%**	**2,79%+6M EURIBOR**	**4,79% fix prvih 120 mjeseci/ 2,29%+6M EURIBOR u ostatku perioda otplate**
Efektivna kamatna stopa	**5,84%**	**6,04%**	**5,56% prvih 120 mjeseci 6,19% u ostatku perioda otplate**
Iznos mjesečnog anuiteta	**596,88 EUR**	**608,42 EUR**	**573,57EUR prvih 120 mjeseci 592,77EUR u ostatku perioda otplate**
Datum informativnog obračuna	**11.11.2026**		
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade		
Naknada za održavanje računa kreditne partije (mjesečno)	1 EUR		
Naknada za mjenicu	2 EUR		
Naknada za upit u Kreditni registar CBCG	3 EUR		
Trošak polise osiguranja života (mjesečno)	27,46 EUR	27,69 EUR	26,99 EUR
Trošak polise osiguranja imovine[2]	185,41 EUR		
Trošak procjene nepokretnosti	90 EUR		
List nepokretnosti	8 EUR		
Ukupan iznos otplate	**186.932,37 EUR**	**190.458,85 EUR**	**183.265,65EUR**

[1] Za potrebe izrade reprezentativnog primjera pretpostavljena površina stambenog objekta uzeta u primjeru je 40m^2, građevinske vrijednosti 700 EUR/m^2.

[2] Trošak polise osiguranja života može imati odstupanja u zavisnosti od okolnosti slučaja. Iznos premije polise osiguranja života se plaća mjesečno i zavisi od zdravstvenog stanja klijenta. Pristupna starost uzeta u primjeru je 35 godina, pol muški. Period plaćanja polise u primjeru je 276 mjeseci.

Za iznos kredita od 100.000 EUR i rok otplate 300 mjeseci, kamatne stope na godišnjem nivou iznose: nominalna kamatna stopa je 5,19%, efektivna kamatna stopa 5,84%. U obračun efektivne kamatne stope uključena je nominalna kamatna stopa, naknada za održavanje računa kreditne partije (mjesecno 1 EUR, ukupno 300 EUR) naknada za 1 mjenicu (2 EUR), naknada za upit u Kreditni registar CBCG (3 EUR), naknada za izdavanje lista nepokretnosti (8 EUR), trošak polise osiguranja imovine (185,41 EUR), trošak procjene nepokretnosti (90 EUR), mjesečni trošak polise osiguranja života (fiksna kamatna stopa 27,46 EUR).

Za iznos kredita od 100.000 EUR i rok otplate 300 mjeseci, kamatne stope na godišnjem nivou iznose: nominalna kamatna stopa je 2,79% + 6M EURIBOR, efektivna kamatna stopa 6,04%. U obračun efektivne kamatne stope uključena je nominalna kamatna stopa, naknada za održavanje računa kreditne partije (mjesecno 1 EUR, ukupno 300 EUR), naknada za 1 mjenicu (2 EUR), naknada za upit u Kreditni registar CBCG (3EUR), naknada za izdavanje lista nepokretnosti (8 EUR), trošak polise osiguranja imovine (185,41EUR), trošak procjene nepokretnosti (90 EUR), mjesečni trošak polise osiguranja života (varijabilna kamatna stopa: 27,69 EUR).

Za iznos kredita od 100000 EUR i rok otplate 300 mjeseci, kamatne stope na godišnjem nivou iznose: nominalna kamatna stopa je 4,79% fix prvih 120 mjeseci 2,29% + 6M EURIBOR u ostatku perioda otplate, efektivna kamatna stopa 5,56% prvih 120 mjeseci, 6,19% ostatku perioda otplate. U obračun efektivne kamatne stope uključena je nominalna kamatna stopa, naknada za održavanje računa kreditne partije (mjesecno 1 EUR, ukupno 300 EUR), naknada za 1 mjenicu (2 EUR), naknada za upit u Kreditni registar CBCG (3 EUR), naknada za izdavanje lista nepokretnosti (8 EUR), trošak polise osiguranja imovine (185,41 EUR), trošak procjene nepokretnosti (90 EUR), trošak polise osiguranja života (mjesečno)3 (kombinovana kamatna stopa: 26,99EUR).

Ukupan iznos koji plaćate predstavlja zbir glavnice, ukupne kamate i ostalih naknada u vezi sa odobrenjem kredita. Obavezno sredstvo obezbjeđenja je mjenica i mjenično ovlašćenje korisnika kredita. Ukoliko je za odobrenje kredita potrebno obezbijediti i druge instrumente obezbjeđenja, potrebno je da se obavežete na zaključenje ugovora o dodatnim uslugama. U tom slučaju, troškovi koji se odnose na te dodatne usluge, ne ulaze u navedeni obračun efektivne kamatne stope.

Efektivne kamatne stope prikazane u reprezentativnim primjerima su važeće na datum informativnog obračuna 11.11.2026. godine. Kalkulator je informativnog karaktera i određene vrijednosti mogu varirati.

Dodatni troškovi koji nijesu uključeni u ukupan trošak

Mogući dodatni troškovi su:

- notarske usluge i upis hipoteke,
- troškovi poreza na promet nepokretnosti

Način otplate i izbor opcija

Stambeni kredit otplaćuje se mjesečnim anuitetima (najčešći model), dok se u posebnim slučajevima može ugovoriti sezonski način otplate i to kada je sezonalnost u prihodima potrošača vidljiva i dokumentovana.

Anuitet se sastoji od rate i kamate.

Prijevremena otplata kredita

Vi, kao korisnik kredita imate pravo da, u bilo kom trenutku, prijevremeno otplatite dio ili cijeli kredit.

Mi ne naplaćujemo posebnu naknadu za prijevremenu otplatu kredita.

Procjena vrijednosti imovine

Procjena vrijednosti nepokretnosti je obavezna kod stambenog kredita. Radi je naš ovlašćeni procjenitelj, a trošak snosite Vi, kao budući korisnik kredita.

Dobijena procjena vrijednosti nepokretnosti pokazuje realnu tržišnu vrijednost nekretnine i utiče na maksimalan iznos kredita.

Dodatne usluge

Ponekad je potrebno ugovoriti dodatne usluge radi odobrenja kredita, kao što su:

- polisa osiguranja života,
- polisa osiguranja nekretnine.

Ako je moguće, određene dodatne usluge možete ugovoriti kod pružaoca usluge po Vašem izboru, ne nužno kod nas. Ako se opredijelite, mi Vam, u svojstvu posrednika u osiguranju, možemo ponuditi proizvode osiguravajućih kuća sa kojima sarađujemo.

Otvaranje transakcionog računa nije uslov za odobrenje, odnosno realizaciju kredita.

Banka ne pruža savjetodavne usluge u smislu Zakona o potrošačkim kreditima. Mogućnost dobijanja savjeta možete dobiti kod Vama poznatih savjetovališta za zaštitu potošača.

Posljedice neizvršavanja obaveza

Ako kasnite sa otplatom:

- obavijestićemo vas da kasnite sa plaćanjem,
- obračunaćemo Vam zateznu kamatu,
- može doći do povećanja ukupnih troškova,
- pokreću se mjere naplate, u krajnjem slučaju
- može doći do prodaje nekretnine.

Pravo na raskid ugovora

Imate pravo na jednostrani raskid ugovora o kreditu, podnošenjem pisanog zahtjeva Banci bez navođenja razloga za raskid, a najkasnije u roku od 14 dana od dana zaključivanja ugovora o kreditu.

U slučaju jednostranog raskida ugovora, kao korisnik kredita ste dužni da:

- obavijestite Banku o raskidu u okviru roka od 14 dana od dana zaključivanja ugovora o kreditu;
- 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.

Ovo pravo, rokovi i način aktiviranja biće jasno navedeni u ugovoru.

Šta sve morate znati prije ugovaranja kredita?

Prije nego što odlučite da prihvatite našu ponudu ili potpišete ugovor o kreditu, obezbijedićemo Vam sve personalizovane informacije koje su potrebne da biste mogli da uporedite dostupne ponude i donesete odluku.

Personalizovane informacije se obavezno dostavljaju:

1. bez odlaganja, nakon što nam dostavite osnovne podatke o svojim potrebama, finansijskom stanju i željenim uslovima kredita.
2. prije nego što se obavežete, odnosno prije prihvatanja ponude ili potpisivanja ugovora o kreditu.

Kredit Vam neće biti odobren, ako ne želite da pružite informacije ili dokumentaciju koja je potrebna za procjenu Vaše kreditne sposobnosti.

Informacije o troškovima i naknadama, objavljujemo na sajtu i u poslovnicama, a Vi dobijate njihov pregled prije zaključenja ugovora. **Informacije dobijate na papiru, ili na drugom trajnom mediju** i to na **propisanom obrascu** koji sadrži sve ključne elemente budućeg stambenog kredita.

Vaša je obaveza da nam dostavite tačne i potpune podatke o primanjima, obavezama, Vas lično i članova užeg domaćinstva i broju izdržavanih lica. **Vaša odgovornost** je da ti podaci budu tačni i vjerodostojni.

Na osnovu prikupljenih podataka, provjerićemo Vašu kreditnu sposobnost koristeći dokumentaciju i podatke iz službenih evidencija, kao i interne baze, uz poštovanje propisa o zaštiti podataka.

Pružićemo Vam odgovarajuća objašnjenja radi omogućavanja procjene da li je predloženi ugovor o kreditu prilagođen Vašim potrebama i finansijskom stanju, i kad je to primjereno, pojašnjenjem informacija koje se pružaju u periodu prije zaključivanja ugovora, bitnih karakteristika predloženih vrsta kredita i posebnih efekata koje bi mogli imati za potrošača, uključujući i posljedice neispunjavanja obaveze plaćanja.

Sve druge informacije o kreditnim proizvodima i procesima odobrenja koje Vas zanimaju, možete dobiti od nas direktno u filijalama, pronaći na našoj zvaničnoj web stranici www.nlb.me, a možete nam se obratiti emailom na info@nlb.me.