

OPŠTE INFORMACIJE

STAMBENI KREDIT INDEKSIRAN U EVRIMA SA KOMBINOVANOM KAMATNOM STOPOM FIKSNA KAMATNA STOPA PRVIH 10 GODINA– GOLD TARIFA

| Informacije o davaocu kredita (dalje Banka) | |
|---|--|
| Davalac kredita: | RAIFFEISEN BANKA A.D. BEOGRAD |
| Adresa: | Đorđa Stanojevića 16, BEOGRAD |
| Broj telefona: | +381113202100 |
| INFO E-mail: | info@raiffeisenbank.rs |
| INFO web: | www.raiffeisenbank.rs |
| Glavne karakteristike proizvoda | |
| Korisnici kredita | Kreditno sposobna fizička lica - državljanin Republike Srbije sa prebivalištem u Republici Srbiji |
| Namena kredita | Stambeni kredit za kupovinu nepokretnosti |
| Valuta | Kredit se odobrava u dinarskoj protivvrednosti valute EUR |
| Iznos kredita | Od 10.000,00 EUR do 350.000,00 EUR |
| Iznos učešća | Minimum 20,00% od kupoprodajne cene |
| Rok otplate | Od 121 do 360 meseci |
| Nominalna kamatna stopa tokom prvih 120 meseci otplate kredita/Interkalarna kamatna stopa* | 4,50%, godišnja, fiksna *Za period od dana puštanja kredita u tečaj do prenosa kredita u otplatu Banka obračunava i Korisniku kredita naplaćuje interkalarnu kamatu po ugovorenoj kamatnoj stopi. |
| Nominalna kamatna stopa nakon isteka 120 meseci (do kraja otplate kredita) | 2,55% + 3M Euribor, godišnja, promenljiva Banka vrši usklađivanje visine nominalne kamatne stope sa visinom tromesečnog EURIBOR-a svakog trećeg meseca. Prvo usklađivanje vrši se po isteku roka od prvih 120 meseci otplate kredita, a nakon toga svakog trećeg meseca. |
| Način obračuna kamate | Kamata se obračunava primenom proporcionalnog metoda na bazi 30 dana u toku kamatnog perioda u odnosu na godinu od 360 dana. |
| Vrsta i visina svih naknada i drugih troškova koji padaju na teret Korisnika | <ul style="list-style-type: none"> - Provizija za obradu zahteva: 0,00%; - Provizija za prevremenu otplatu kredita: 0,00%; - Trošak Osnovnog izveštaja Kreditnog biroa: 246,00 RSD, fiksno; - Trošak menice: 50,00 RSD, fiksno; - Mesečna naknada za vođenje platnog računa - Dinarski tekući račun: 150,00 RSD, fiksno, ukoliko Korisnik nema otvoren račun kod Banke; - Trošak procene vrednosti nepokretnosti (trogodišnje): prema tarifi licenciranog procenitelja sa liste koju prihvata Banka; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Trošak osiguranja nepokretnosti (godišnje): prema tarifi osiguravajuće kuće; - Trošak na ime premije životnog osiguranje: prema tarifi osiguravajuće kuće (osiguranje je opciono); - Trošak overe založne izjave: prema tarifi javnog beležnika; - Trošak pribavljanja lista nepokretnosti: prema tarifi Katastra nepokretnosti; - Trošak hipoteke: prema zakonu koji uređuje republičke administrativne takse. <p>* Banka naplaćuje fiksnu proviziju u iznosu od 6.000,00 RSD u slučaju eventualnog aneksiranja ugovora o kreditu, a na zahtev Korisnika.</p> |
| Otplata kredita | <p>Kredit se pušta u dinarskoj protivvrednosti po zvaničnom srednjem kursu na dan isplate kredita. Korisnik otplaćuje kredit u jednakim mesečnim anuitetima po zvaničnom srednjem kursu na dan uplate.</p> <p>Pod zvaničnim srednjim kursom podrazumeva se srednji kurs Narodne Banke Srbije.</p> <p>Kredit se otplaćuje u jednakim mesečnim anuitetima putem trajnog naloga. Anuiteti dospevaju na naplatu 15-og ili poslednjeg dana u mesecu.</p> |
| Preвремена otplata kredita | <p>Korisnik može otplatiti kredit, u potpunosti ili delimično i pre roka utvrđenog ugovorom, bez plaćanja naknade za prevremenu otplatu. Korisnik se obavezuje da o tome obavesti Banku u pisanoj formi najkasnije 3 dana pre izvršene otplate.</p> |
| Pravo na odustanak od ugovora o kreditu | <p>Korisnik može odustati od ugovora pod uslovom da nije počeo da koristi kredit.</p> <p>Korisnik je dužan da pisanim putem obavesti Banku o svojoj nameri da odustane od ugovora na način kojim se potvrđuje prijem obaveštenja. Datum prijema obaveštenja o odustanku smatra se datumom odustanka od ovog ugovora.</p> <p>Ugovorne strane su se saglasile da Korisnik obaveštenje o odustanku može uputiti Banci na jedan od sledećih načina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - preporučenom pošiljkom sa povratnicom na adresu Banke - Raiffeisen banka a.d. Beograd, Đorđa Stanojevića br. 16 (Sektor operativnih poslova za stanovništvo, Odeljenje kreditne administracije za stanovništvo); - na šalteru Banke. <p>Ukoliko je Korisnik zahtevao da zaključi ugovor u roku koji je kraći od 24 časa od dostavljanja ponude, Banka će udovoljiti takvom zahtevu Korisnika kredita, uz obavezu da ga, u roku koji neće biti kraći od 3 odnosno duži od 7 dana, podseti na njegovo pravo odustanka od ugovora.</p> |
| Korišćenje kredita | <p>Banka će pustiti stambeni kredit u tečaj nakon što Korisnik ispuni ugovorom utvrđene uslove za puštanje kredita u tečaj.</p> |

| | |
|---|---|
| Pretpostavke za obračun efektivne kamatne stope | Obračun efektivne kamatne stope zasniva se na sledećim pretpostavkama: 1) da će ugovor o kreditu ostati na snazi tokom ugovorenog perioda; 2) da će ugovorne strane ispuniti svoje ugovorne obaveze i da će to učiniti u rokovima navedenim u ugovoru; 3) da će nominalna kamatna stopa i ostali troškovi ostati nepromenjeni do kraja trajanja ugovora |
| Instrumenti obezbeđenja | <ul style="list-style-type: none"> • Založno pravo – hipoteka I reda u skladu sa Zakonom o hipoteci na nekretnini koja se kupuje ili drugoj odgovarajućoj nekretnini • Osiguranje nekretnine na kojoj se konstituiše hipoteka na građevinsku vrednost, od osnovnih rizika i dopunskog rizika izliva vode, sa vinkulacijom polise u korist Banke • Blanko sopstvena menica sa klauzulom "bez protesta" potpisana od strane Korisnika/Sadužnik • Polisa životnog osiguranja korisnika na iznos odobrenog kredita, sa vinkulacijom u korist Banke (opciono) |
| Obaveza zaključenja ugovora o sporednim uslugama (npr. ugovor o platnim uslugama, ugovor o osiguranju i sl.) | <ul style="list-style-type: none"> • Ugovor o otvaranju i vođenju dinarskog tekućeg računa* • Osiguranje nekretnine na kojoj se konstituiše hipoteka na građevinsku vrednost, od osnovnih rizika i dopunskog rizika izliva vode, sa vinkulacijom polise u korist Banke • Polisa životnog osiguranja korisnika na iznos odobrenog kredita, sa vinkulacijom u korist Banke (opciono) <p>*Dinarski tekući račun se otvara uz kredit samo ukoliko Korisnik nema već otvoren račun.</p> <p>Mesečna naknada za vođenje platnog računa/paketa definisana je Tarifom naknada.</p> <p>Korisnik se obavezuje da, za sve vreme važenja ugovora o kreditu, obezbedi da se njegova zarada, najmanje u iznosu dovoljnom za izmirenje mesečnih obaveza, uplaćuje na tekući račun kod Banke.</p> |
| Procena nepokretnosti | Za uspostavljanje hipoteke neophodna je procena nepokretnosti koju obavlja licencirani procenitelj sa liste Banke, a troškove procene snosi Korisnik. Visina troškova zavisi od važeće tarife procenitelja. |
| Rizici | |
| Rizik zaduživanja u stranoj valuti | Zaduzivanje u dinarima sa deviznom klauzulom nosi sa sobom valutni rizik – u slučaju slabljenja dinara u odnosu na evro, iznos mesečne obaveze po kreditu u dinarskoj protivvrednosti će biti veći. |
| Rizik zaduživanja sa promenljivom kamatnom stopom | Zaduzivanjem s promenljivom nominalnom kamatnom stopom preuzimate rizik promene iznosa obračunatog anuiteta u zavisnosti od kretanja vrednosti promenljivog elementa nominalne kamatne stope. |
| Rizik smanjenja ili gubitka prihoda | Korisnik koji se odluči za podizanje kredita, mora biti svestan da tokom otplate kredita postoji mogućnost smanjenja prihoda ili čak gubitka zaposlenja, što značajno može umanjiti sposobnost za otplatu kredita. Ovaj rizik je veći kod kredita koji se ugovaraju na duži vremenski period. |

| | |
|---|---|
| | <p>U navedenim slučajevima, kao i u drugim slučajevima kada Korisnik zbog opravdanih razloga nije u mogućnosti redovno da otplaćuje kredit, Banka može Korisniku ponuditi ili na njegov zahtev odobriti olakšice za prevazilaženje problema u otplati.</p> |
| <p>Informacije za korisnike o posledicama u slučaju neizmirenja obaveza iz ugovora</p> | <p>U slučaju da Korisnik ne izmiri svoje obaveze o roku njihove dospelosti, Banka ima pravo da obračunava zateznu kamatu u skladu sa Zakonom o zaštiti korisnika finansijskih usluga, koja je jednaka referentnoj kamatnoj stopi Evropske centralne banke na glavne operacije za refinansiranje uvećanoj za šest procentnih poena.</p> <p>U slučaju da je ugovorena kamatna stopa viša od stope zatezne kamate, ugovorena kamata teče i nakon što Korisnik dospe u docnju.</p> <p>U slučaju kašnjenja u otplati kredita, Banka će Korisnika obavestavati putem telefona i dostavljanjem pisama upozorenja i opomene. Troškove pismenih opomena snosi Korisnik. Trošak po pismenoj opomeni iznosi RSD 385,00. Pismene opomene Banka šalje u slučaju kašnjenja sa izmirivanjem novčanih obaveza od 10/40/70/100 dana od dospeća obaveze. Banka ima pravo da otkáže ugovor o kreditu i pre isteka ugovorenog roka, ukoliko Korisnik neuredno izmiruje svoje novčane obaveze, iz bilo kojih razloga ne plati tri anuiteta i iz drugih razloga utvrđenih ugovorom o kreditu. Izjavu o otkazu kredita Banka upućuje korisniku na način utvrđen ugovorom. Na dan otkaza ugovora dospevaju na naplatu sva neizmirena dugovanja Korisnika. Korisnik preuzima obavezu da sva dugovanja izmiri u roku od 8 dana od dana prijema obaveštenja – izjave o otkazu ugovora. U slučaju otkaza ugovora Banka, radi naplate svojih potraživanja, može aktivirati ugovorom predviđene instrumente obezbeđenja. Banka ima pravo da svoje dospelo neizmireno potraživanje, bez pristanka Korisnika, ustupi drugoj banci, u skladu sa Zakonom o zaštiti korisnika finansijskih usluga, zaključenjem ugovora sa bankom kojoj ustupa potraživanje. U tom slučaju Korisnik zadržava sva prava koja su ugovorena ugovorom o kreditu zaključenim sa bankom. Banka će Korisnika obavestiti o ustupanju potraživanja.</p> |
| <p>Ostale informacije</p> | |
| <p>Opšti uslovi poslovanja</p> | <p>Na sve kredite primenjuju se Opšti uslovi poslovanja koji se primenjuju u kreditnom poslovanju sa klijentima fizičkim licima.</p> |
| <p>Način podnošenja prigovora</p> | <p>Korisnik ima pravo na prigovor Banci, ukoliko smatra da se Banka ne pridržava odredaba Zakona o zaštiti korisnika finansijskih usluga i drugih propisa koji regulišu predmet ugovora o kreditu, Opštih uslova, ili dobrih poslovnih običaja, i obaveza iz ugovora.</p> <p>Korisnik prigovor može podneti u roku od šest meseci od dana saznanja da je učinjena povreda njegovog prava, a najkasnije tri godine od dana kada je učinjena povreda njegovog prava ili pravnog interesa i to u pismenoj formi – u poslovnim prostorijama Banke, poštom, preko internet prezentacije Banke ili elektronskom poštom (imejlom).</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Banka ne može naplatiti naknadu niti bilo koje druge troškove za postupanje po prigovoru.</p> <p>Ukoliko Korisnik nije zadovoljan odgovorom Banke na prigovor ili Banka nije odgovorila na prigovor u roku od 15 dana od dana prijema prigovora, može, pre pokretanja sudskog spora, podneti pritužbu Narodnoj banci Srbije, u pisanoj formi - poštom na adresu: Narodna banka Srbije, Ul. Kralja Petra br. 12, 11000 Beograd, ili preko internet prezentacije Narodne banke Srbije. Ukoliko Korisnik nije zadovoljan odgovorom Banke na prigovor ili Banka nije odgovorila na prigovor u roku od 15 dana od dana prijema prigovora, može, pre pokretanja sudskog spora, podneti pritužbu Narodnoj banci Srbije, u pisanoj formi - poštom na adresu: Narodna banka Srbije, Ul. Kralja Petra br. 12, 11000 Beograd, ili preko internet prezentacije Narodne banke Srbije.</p> |
| Adresa i internet stranica Narodne Banke Srbije kao organa koji vrši nadzor nad poslovanjem banaka | <p>Beograd, Ul. Kralja Petra br. 12</p> <p>www.nbs.rs</p> |

REPREZENTATIVNI PRIMER

| | |
|--|--|
| Kupoprodajna cena | 112.500,00 EUR |
| Iznos učešća | 22.500,00 EUR |
| Iznos kredita | 90.000,00 EUR |
| Valuta kredita | EUR |
| Kriterijumi za indeksiranje | U dinarskoj protivvrednosti EUR po zvaničnom srednjem kursu važećem: - na dan puštanja kredita u tečaj (isplata kredita); - na dan uplate (otplata kredita). |
| Nominalna kamatna stopa tokom prvih 120 meseci (godišnja, fiksna)/Interkalarna kamatna stopa | 4,50% do 31.01.2036. |
| Nominalna kamatna stopa za preostali period otplate (godišnja, promenljiva) | 4,44% (2,55% + tromesečni EURIBOR)* od 01.02.2036. |
| Efektivna kamatna stopa (EKS na dan 08.01.2026.) | 4,84% |
| Rok otplate kredita u mesecima | 360 |
| Mesečni anuitet prvih 120 meseci | 456,02 EUR do 31.01.2036. |
| Mesečni anuitet za preostali period otplate | 459,09 EUR od 29.02.2036. |
| Ukupna cena kredita | 78.410,46 EUR |
| Ukupan iznos koji Korisnik treba da plati | 168.410,46 EUR |
| Troškovi koji padaju na teret Korisnika | |
| Trošak kamate | 75.185,25 EUR |
| Trošak menice | 50,00 RSD |
| Trošak osnovnog izveštaja Kreditnog biroa | 246,00 RSD |
| Trošak procene vrednosti nepokretnosti (trogodišnje) | 100,00 EUR |
| Trošak osiguranja nepokretnosti (godišnje) | 40,00 EUR |
| Trošak overe založne izjave | 31.104,00 RSD |
| Trošak pribavljanja lista nepokretnosti | 1.296,00 RSD |
| Trošak upisa hipoteke | 71.140,00 RSD |

*3M EURIBOR na dan 08.01.2026. godine iznosi 2,029%.

Banka vrši usklađivanje visine nominalne kamatne stope sa visinom tromesečnog EURIBOR-a svakog trećeg meseca. Prvo usklađivanje vrši se po isteku roka od prvih 120 meseci otplate kredita, a nakon toga svakog trećeg meseca.