

OPŠTE INFORMACIJE

STAMBENI KREDIT SA SUBVENCIONISANIM DELOM KAMATE KAO MEROM PODRŠKE MLADIMA U KUPOVINI PRVE NEPORKETNOSTI – INDEKSIRAN U EUR SA KOMBINOVANOM KAMATNOM STOPOM

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	
Korisnik	<ul style="list-style-type: none">• Kreditno sposobna fizička lica - državljani Republike Srbije sa prebivalištem u Republici Srbiji;• Starosti od navršениh 20 do navršениh 35 godina života u trenutku podnošenja zahteva za kredit;• Da u momentu podnošenja zahteva za kredit, nema, niti je imao u vlasništvu stambenu nepokretnost i nije Korisnik stambenog kredita kod neke od poslovnih banaka.
Namena kredita	Stambeni kredit obezbeđen garancijom Republike Srbije za kupovinu prve nepokretnosti
Valuta	Kredit se odobrava u dinarskoj protivvrednosti valute EUR
Iznos kredita	Od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR
Iznos učešća	Minimum 1,00% od kupoprodajne cene
Rok otplate	Od 72 do 480 meseci
Grejs period	Opciono, do 12 meseci, odnosno kraći na zahtev Korisnika kredita, tokom kojeg Korisnik kredita plaća samo kamatu obračunatu po fiksnoj kamatnoj stopi od 1,50%
Nominalna kamatna stopa tokom prvih 6 godina otplate kredita	3,50%, godišnja, fiksna, u toku trajanja prvih 6 godina, od čega: -Korisnik plaća kamatu obračunatu po kamatnoj stopi u visini od 1,50%, -Republika Srbija subvencioniše preostali deo kamate obračunate po kamatnoj stopi u visini od 2,00%
Nominalna kamatna stopa nakon isteka 6 godina (do kraja otplate kredita)	2,00% + 3M Euribor, godišnja, promenljiva
Nominalna kamatna stopa u slučaju neispunjenja obaveza	Umesto navedenih kamatnih stopa, za obračun kamate na kredit će se primenjivati nove stope u visini: - 4,20% fiksno na godišnjem nivou do isteka roka od prva 72 meseca otplate,

	<p>- u rasponu 2,40%-2,55% (fiksni deo) + tromesečni EURIBOR-a (promenljivi deo) na godišnjem nivou, uz usklađivanje kamatne stope sa visinom tromesečnog EURIBOR-a na svaka tri meseca, nakon isteka roka od prva 72 meseca otplate, I to, samo ukoliko Korisnik ne ispuni obavezu da, u periodu od 6 godina od dana odobrenja ovog kredita, stanuje u nepokretnosti koja je predmet kupovine, da ne može nepokretnost ili njen deo u istom periodu izdavati u zakup, kao ni istu otuđiti u navedenom periodu, osim u slučaju pokretanja postupka prinudne naplate. U slučaju iz prethodnog stava, Korisnik gubi pravo na subvencionisanu kamatu i u obavezi je da vrati iznos do tada plaćene subvencionisane kamate uvećan za iznos zakonske zatezne kamate.</p>
Interkalarna kamatna stopa	<p>1,50%, godišnja, fiksna Za period od dana puštanja kredita u tečaj do prenosa kredita u otplatu Banka obračunava i Korisniku naplaćuje interkalarnu kamatu obračunatu po ugovorenoj kamatnoj stopi.</p>
Način obračuna kamate	<p>Kamata se obračunava primenom proporcionalnog metoda</p>
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; - 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: 0 RSD; - Trošak pribavljanja lista nepokretnosti: 0 RSD; - Trošak hipoteke: 0 RSD; - Trošak overe kupoprodajnog ugovora: 0 RSD. <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. Pod zvaničnim srednjim kursem podrazumeva se srednji kurs Narodne Banke Srbije. Kredit se otplaćuje u jednakim mesečnim anuitetima putem trajnog naloga. Anuiteti dospevaju na naplatu poslednjeg dana u mesecu. Mesečna naknada za vođenje platnog računa/paketa definisana je Tarifom naknada.</p>

Preвременa otplata kredita	Korisnik može otplatiti kredit, u potpunosti ili delimično i pre roka utvrđenog ugovorom, bez plaćanja naknade za pre vremenu otplatu. Korisnik se obavezuje da o tome obavesti Banku u pisanoj formi najkasnije 3 dana pre izvršene otplate.
Pravo na odustanak od ugovora o kreditu	<p>Korisnik može odustati od ovog 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. 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 u skladu sa ovim članom ugovora.</p>
Korišćenje kredita	Banka će pustiti stambeni kredit u tečaj nakon što Korisnik ispuni ugovorom utvrđene uslove za puštanje kredita u tečaj.
Pretpostavke za obračun efektivne kamatne stope	<p>Obračun efektivne kamatne stope zasniva se na sledećim pretpostavkama:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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* • Ugovor o osiguranju 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>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	Zaduživanje 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	Zaduživanjem 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	<p>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> <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>
Informacije za korisnike o posledicama u slučaju neizmirivanja obaveza iz ugovora	<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 Narodne banke Srbije 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 kredita 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 obavještenja – izjave o otkazu ugovora. U slučaju otkaza ugovora Banka, radi naplate svojih potraživanja, može aktivirati</p>

	<p>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>
Ostale informacije	
Opšti uslovi poslovanja	<p>Na sve kredite primenjuju se Opšti uslovi poslovanja koji se primenjuju u kreditnom poslovanju sa fizičkim licima.</p>
Način podnošenja prigovora	<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.</p>
Adresa i internet stranica Narodne Banke Srbije kao organa koji vrši nadzor nad poslovanjem banaka	<p>Beograd, Ul. Kralja Petra br. 12 www.nbs.rs</p>

REPREZENTATIVNI PRIMER UZ KORIŠĆENJE GREJS PERIODA

Kupoprodajna cena	80.000,00 EUR
Iznos učešća	800,00 EUR
Iznos kredita	79.200,00 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 6 godina otplate kredita, godišnja, fiksna	1,50% (uključujući i kamatnu stopu u grejs periodu)
Nominalna kamatna stopa za preostali period otplate kredita, godišnja, promenljiva	2,00%+3M EURIBOR * (4,03% na dan obračuna)
Efektivna kamatna stopa (EKS na dan 03.02.2026.)	3,37 %
Rok otplate kredita u mesecima	480 (uključujući i grejs period)
Grejs period u mesecima	12
Kamata u grejs periodu (mesečno)	99,00 EUR od 31.03.2026. do 28.02.2027.
Mesečni anuitet	223,63 EUR od 31.03.2027. do 29.02.2032. 321,93 EUR od 31.03.2032.
Ukupna cena kredita	EUR 69.888,17
Ukupan iznos koji Korisnik treba da plati	EUR 149.088,17
Troškovi koji padaju na teret Korisnika	
Trošak kamate	66.845,64 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
<p>*Za obračun EKS-a i visinu mesečne rate korišćen je 3M EURIBOR na dan 03.02.2026. godine i iznosi 2,03%. Banka vrši usklađivanje visine nominalne kamatne stope sa visinom tromesečnog EURIBOR-a svakog trećeg meseca. Prvo usklađivanje vrši se po isteku roka od prvih 6 godina otplate kredita, a nakon toga svakog trećeg meseca.</p> <p>Korisniku kredita se ne naplaćuju troškovi obrade kredita, prevremene otplate, troškovi upisa hipoteke i izdavanja izvoda iz baze podataka katastra nepokretnosti, kao i troškovi overe založne izjave i ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.</p>	

REPREZENTATIVNI PRIMER BEZ KORIŠĆENJA GREJS PERIODA

Kupoprodajna cena	80.000,00 EUR
Iznos učešća	800,00 EUR
Iznos kredita	79.200,00 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 6 godina otplate kredita, godišnja, fiksna	1,50%
Nominalna kamatna stopa za preostali period otplate kredita, godišnja, promenljiva	2,00%+3M EURIBOR* (4,03% na dan obračuna)
Efektivna kamatna stopa (EKS na dan 03.02.2026.)	3,37%
Rok otplate kredita u mesecima	480
Mesečni anuitet	219,62 EUR do 29.02.2032. 316,01 EUR od 31.03.2032.
Ukupna cena kredita	68.672,45 EUR
Ukupan iznos koji Korisnik treba da plati	147.872,45 EUR
Troškovi koji padaju na teret Korisnika	
Trošak kamate	65.629,92 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
<p>*Za obračun EKS-a i visinu mesečne rate korišćen je 3M EURIBOR na dan 03.02.2026. godine i iznosi 2,03%. Banka vrši usklađivanje visine nominalne kamatne stope sa visinom tromesečnog EURIBOR-a svakog trećeg meseca. Prvo usklađivanje vrši se po isteku roka od prvih 6 godina otplate kredita, a nakon toga svakog trećeg meseca.</p> <p>Korisniku kredita se ne naplaćuju troškovi obrade kredita, prevremene otplate, troškovi upisa hipoteke i izdavanja izvoda iz baze podataka katastra nepokretnosti, kao i troškovi overe založne izjave i ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.</p>	