

**OSNOVNE INFORMACIJE O STAMBENIM KREDITIMA**
**BANCA INTESA AD BEOGRAD**

**Adresa**  
**Kontakt centar**  
**Mejl adresa**  
**Internet stranica**

**Milentija Popovića 7b, 11070 Beograd**  
**011 310 88 88**  
**kontakt@bancaintesa.rs**  
**www.bancaintesa.rs**

**Namena stambenog kredita**

Za kupovinu stambenog objekta (stana/porodične kuće), za adaptaciju, rekonstrukciju i izgradnju/završetak gradnje stambenog objekta (stana/porodične kuće), za refinansiranje stambenog kredita odobrenog u drugoj banci.

**Korisnici kredita**

- Državljeni 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;
  - Dodatno za korisnike kredita za kupovinu stambenog objekta za majke po osnovu rođenja deteta: korisnici koji ostvaruju pravo na sredstva za kupovinu, odnosno učešće u kupovini porodično-stambene zgrade ili stana po osnovu rođenja deteta u skladu sa Zakonom o finansijskoj podršci porodicama sa decom i Uredbom koja uređuje bliže uslove i način ostvarivanja tog prava;
- Strani državljani rezidenti sa prebivalištem na teritoriji na kojoj Republika Srbija ima punu državnu ingerenciju;
- Državljeni Republike Srbije nerezidenti koji imaju boravak u inostranstvu duži od godinu dana;
- Strani državljani nerezidenti koji na osnovu dozvole za boravak, odnosno radne vize borave u Republici Srbiji kraće od godinu dana.

**Minimalni uslovi u vezi sa tipom zaposlenja i prijemom zarade**

1. Korisnici zaposleni na neodređeno vreme ili penzioneri ili zaposleni na određeno vreme u skladu sa Zakonom o visokom obrazovanju/Zakonom o nauci i istraživanju/Zakonom o Vladi Republike Srbije/Zakonom o državnim službenicima/Zakonom o Pravosudnoj akademiji ili zaposleni na određeno vreme u međunarodnim organizacijama (ako se na radni odnos ne primenjuju odredbe Zakona o radu Republike Srbije);
2. Korisnici sa prijemom zarade preko platnog računa u Banca Intesa, najkasnije do momenta puštanja stambenog kredita u korišćenje;

**Modeli kredita bez osiguranja kredita kod NKOSK**

1. Za kupovinu stambenog objekta;
2. Za kupovinu stambenog objekta za majke po osnovu rođenja deteta;
3. Intesa casa zeleni kredit - za kupovinu stana u okviru objekta sa energetskim pasošem a ili b;
4. Za refinansiranje stambenog kredita odobrenog u drugoj banci;
5. Za adaptaciju, rekonstrukciju i izgradnju/završetak gradnje stambenog objekta;
6. Dinarski kredit za kupovinu stambenog objekta;
7. Dinarski kredit za adaptaciju, rekonstrukciju i izgradnju/završetak gradnje stambenog objekta;

**Segment klijenata**

Novi i postojeći klijenti Banke.

**Valuta kredita**

EUR\*  
 RSD  
 \*indeksiran u EUR, u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS

**Učešće**

- Kod finansiranja kupovine stambenog objekta, učešće je minimum 20% od kupoprodajne vrednosti nepokretnosti. Kada se hipoteka konstituiše na drugoj uknjiženoj nekretnini, učešće je minimum 10% od kupoprodajne vrednosti nekretnine;
- Bez učešća: za kredite za refinansiranje, za adaptaciju, rekonstrukciju i izgradnju/završetak gradnje.

**Iznos kredita**

Stambeni krediti indeksirani u EUR:

- Za kupovinu: 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, a najviše do 350.000 EUR;
- Za refinansiranje: Od 10.000 EUR do iznosa duga koji klijent ima po osnovu stambenog kredita, na osnovu potvrde koju izdaje banka kod koje se kredit refinansira, maksimalno do 80% procenjene vrednosti nepokretnosti na kojoj se konstituiše hipoteka, a najviše do 350.000 EUR;
- Za adaptaciju, rekonstrukciju i izgradnju/završetak gradnje: Od 5.000 EUR do 70% od iznosa procenjene vrednosti nepokretnosti na kojoj se konstituiše hipoteka, ali ne više od iznosa navedenog u predmeru i predračunu radova, a najviše do 350.000 EUR.

Stambeni krediti u RSD:

- Za kupovinu: Od 1.000.000 RSD do 12.300.000 RSD, a maksimalno 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;
- Za adaptaciju, rekonstrukciju i izgradnju/završetak gradnje: Od 100.000 RSD do 12.300.000 RSD, a maksimalno do 70% procenjene vrednosti nepokretnosti na kojoj se konstituiše hipoteka, ali ne više od iznosa navedenog u predmeru i predračunu radova.

**Rok kredita u mesecima**

13 - 360 za kupovinu stambenog objekta u EUR  
 13 - 360 za refinansiranje stambenog kredita odobrenog u drugoj banci  
 13 - 240 za adaptaciju, rekonstrukciju i izgradnju/završetak gradnje stambenog objekta u EUR  
 13 - 240 za kredite sa fiksnom nominalnom kamatnom stopom  
 13 - 240 za dinarske kredite

**Nominalna kamatna stopa**

Standardna ponuda<sup>1</sup>:

Fiksna marža 1,10 pp + 3m EURIBOR<sup>2</sup> do 31.12.2024. godine, a nakon toga od 2,99 pp do 3,39 pp + 3m EURIBOR<sup>2</sup> za kredite indeksirane u EUR sa namenom kupovine stambenog prostora i refinansiranje.

Fiksna marža od 3,30 pp do 3,65 pp + 3m EURIBOR<sup>2</sup> za kredite indeksirane u EUR sa namenom adaptacija, rekonstrukcija i izgradnja/završetak gradnje stambenog prostora.

Fiksna NKS od 4,99% do 5,03% za kredite sa namenom kupovine stambenog prostora.

Fiksna marža od 1,10 pp + 6m BELIBOR<sup>3</sup> do 31.12.2024. godine, a nakon toga od 5,86 pp do 6,16 pp + 6m BELIBOR<sup>3</sup> za dinarske kredite sa namenom kupovine stambenog prostora.

Fiksna marža od 6,08 pp do 6,23 pp + 6m BELIBOR<sup>3</sup> za dinarske kredite sa namenom adaptacija, rekonstrukcija i izgradnja/završetak gradnje stambenog prostora.

	<p>1 Banka može u promotivne svrhe ponuditi specijalne uslove koji važe u promotivnom periodu. Informacije o postojanju eventualnih specijalnih ponuda mogu se naći na sajtu Banke u okviru stranica za stambene kredite <a href="#">LINK</a>.</p> <p>2 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>3 Kamatna stopa se usklađuje 25. maja i 25. novembra sa vrednošću 6m BELIBOR poslednjeg dana u prethodnom mesecu (april/oktobar) i primenjuje se za naredni šestomesečni period. Visina kamatne stope kod puštanja kredita u tečaj utvrđuje se na bazi vrednosti 6m BELIBOR koja se primenjuje za tekući šestomesečni period.</p> <p>Kamatna stopa je godišnja, promenljiva ili fiksna, proporcionalni metod obračuna kamate.</p>
Naknada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standardna ponuda<sup>1</sup>: 0% - 1% od iznosa odobrenog kredita - u zavisnosti od modela kredita, namene i valute;</li> <li>• Naknada se plaća jednokratno, na dan realizacije kredita;</li> </ul> <p>1 Banka može u promotivne svrhe ponuditi specijalne uslove koji važe u promotivnom periodu. Informacije o postojanju eventualnih specijalnih ponuda mogu se naći na sajtu Banke u okviru stranica za stambene kredite <a href="#">LINK</a>.</p>
EKS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• za kredite indeksirane u EUR sa promenljivom kamatnom stopom: od 7,18%;</li> <li>• za kredite indeksirane u EUR sa fiksnom kamatnom stopom: od 5,64%;</li> <li>• za dinarske kredite od 12,03%.</li> </ul>
Kamatna stopa koja se primenjuje u slučaju docnje	<p>Zakonska zatezna kamatna stopa ukoliko je viša od ugovorene.</p> <p>Zakonska zatezna kamatna stopa je u skladu sa Zakonom kojim je uređena njena visina.</p>
Otplata kredita	<p>Mesečno u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja za kredite indeksirane u EUR</p> <p>Mesečno u dinarima za dinarske kredite</p>
Način otplate kredita	<p>Trajni nalog na tekući račun klijenta u Banca Intesa A.D.</p>
Sredstva obezbeđenja i ubrzane naplate	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menice;</li> <li>2. Polisa osiguranja nepokretnosti;</li> <li>3. Založno pravo – "izvršna vansudska hipoteka" I reda u korist Banke;</li> <li>4. Uslovna administrativna zabrana koja se aktivira u slučaju docnje u otplati kredita.</li> </ol>
Korišćenje kredita	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Za kupovinu: Na račun prodavca nepokretnosti po osnovu overenog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti;</li> <li>• Za refinansiranje: Na račun banke koja je odobrila kredit koji se refinansira;</li> <li>• Za adaptaciju, rekonstrukciju i izgradnju/završetak gradnje: Maksimalno u četiri tranše na račun prodavca/izvođača radova na osnovu profakture/fakture i maksimalno do 50% na tekući račun korisnika kredita.</li> </ul>
Rizici	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Promena kursa</u> - kredite sa valutnom klauzulom (EUR) prati rizik promene kursa koji se ogleda u mogućoj promeni vrednosti domaće valute u odnosu na vrednost strane valute (EUR) u kojoj je kredit indeksiran. Kurs se formira pod uticajem ponude i tražnje valuta na finansijskom tržištu. Promena kursa može realno smanjiti ili uvećati odnos vrednosti dve valute, a samim tim i iznos ugovorene obaveze (kako glavnog duga po kreditu tako i anuiteta).</li> <li>• <u>Promene kamatne stope</u> - rizik promene kamatne stope zavisi od ugovorenih promenljivih parametara. Promena kamatne stope za stambene kredite može zavisi od kretanja 3m EURIBOR-akoji se utvrđuje zavisno od kretanja na međunarodnim finansijskim tržištima. Promena 3m EURIBOR-a nije pod uticajem kretanja na srpskom finansijskom tržištu, već pod uticajem međunarodnih finansijskih tokova jer predstavlja dnevnu referentnu kamatnu stopu po kojoj prvoklasne evropske banke jedna drugoj pozajmljuju novac na međubankarskom tržištu. Promena 6m BELIBOR-a se utvrđuje zavisno od ponude dinarskih sredstava od strane Panela banaka na srpskom međubankarskom tržištu. BELIBOR je referentna kamatna stopa po kojoj vodeće srpske banke pozajmljuju novac - dinare jedna drugoj. Visina BELIBOR-a utiče na obračun kamate na kredite u dinarima. Obračunava se za određene vremenske periode do jedne godine. U određenom periodu vrednosti 3m EURIBOR-ai 6m BELIBOR-a mogu se promeniti na više ili na niže što uzrokuje promenu nominalne kamatne stope na kredit odnosno promenu visine anuiteta.</li> <li>• <u>Gubitak prihoda</u> - gubitak prihoda (od zaposlenja, rente, dividende i sl.) je jedan od rizika koji utiče na otplatu kredita. U slučaju da Klijent ne ispunjava ugovorene obaveze, bilo zbog gubitka prihoda ili nekog drugog razloga, Banka pre otkaza ugovora o kreditu preduzima mere naplate dospelih, a neplaćenih obaveza.</li> </ul>
Naknada za pre vremenu otplatu kredita	<p>Standardna ponuda<sup>1</sup>: U skladu sa Zakonom o zaštiti korisnika finansijskih usluga.</p> <p>1 Banka može u promotivne svrhe ponuditi specijalne uslove koji važe u promotivnom periodu. Informacije o postojanju eventualnih specijalnih ponuda mogu se naći na sajtu Banke u okviru stranica za stambene kredite <a href="#">LINK</a>.</p>
Adresa na koju korisnik može da dostavi prigovor u vezi sa kreditom	<p>U svakom trenutku Korisnik ima mogućnost da se obrati Banci pisanim prigovorom koristeći sledeće kanale, uz navođenje da je reč o prigovoru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Putem e-mail adrese: <a href="mailto:kontakt@bancaintesa.rs">kontakt@bancaintesa.rs</a> ;</li> <li>• Putem kontakt forme koja se nalazi na sajtu Banke <a href="#">LINK</a> , gde se nalaze i detaljnije informacije o pravima klijenata u vezi sa podnošenjem prigovora;</li> <li>• Poštom na adresu: Banca Intesa AD Beograd, Odeljenje za upravljanje zadovoljstvom i prigovorima klijenata, Ul. Milentija Popovića 7b, 11070 Novi Beograd</li> <li>• U nekoj od najbližih ekspozitura <a href="https://www.bancaintesa.rs/stanovnistvo/lokacije-ekspozitura-i-bankomata.html">https://www.bancaintesa.rs/stanovnistvo/lokacije-ekspozitura-i-bankomata.html</a> .</li> </ul> <p>Ukoliko Korisnik nije zadovoljan odgovorom Banke, ima pravo da podnese pritužbu Narodnoj banci Srbije u pisanoj formi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poštom na adresu: Narodna banka Srbije, Sektor za zaštitu korisnika finansijskih usluga, Nemanjina 17, 11000 Beograd ili Poštanski fah 712, 11000 Beograd;</li> <li>• Putem internet prezentacije Narodne Banke Srbije - <a href="https://www.nbs.rs/sr_RS/formulari/pritužba">https://www.nbs.rs/sr_RS/formulari/pritužba</a> .</li> </ul>
Ostalo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pregled troškova koji padaju na teret Korisnik pre i nakon realizacije kredita, a koji su uključeni u obračun efektivne kamatne stope (EKS) prezentovani su u svakoj individualnoj ponudi kredita, odnosno u Planu otplate kredita koji se uručuje Klijentu uz Ugovor o kreditu.</li> <li>• Ukoliko Klijent nema otvoren tekući račun za prijem zarade u Banci, isti je potrebno otvoriti i u tom slučaju Klijentu će biti ponuđen najjeftiniji račun za ove namene u ponudi Banke, odnosno paket platnog računa sa osnovnim uslugama za čije vođenje se plaća naknada u visini 150 RSD mesečno.</li> <li>• Klijent može u Banci imati u korišćenju najviše dva stambena kredita.</li> </ul>

