

OPŠTE INFORMACIJE O UGOVORU O STAMBENOM KREDITU

Informacije o kreditnoj instituciji (dalje Banka)

Prva banka CG AD – osnovana 1901. godine

Sjedište: Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br. 141, Podgorica

Matični broj/PIB: 02096099

Internet stranica: www.prvabankacg.com

Telefon: +382 20 409 149

Ove informacije sačinjene su u skladu sa članom 24 Zakona o potrošačkim kreditima i predstavljaju opšte informacije o stambenom kreditu koje Banka stavlja na raspolaganje potrošačima prije zaključivanja ugovora o stambenom kreditu.

Personalizovane informacije o konkretnom stambenom kreditu potrošaču se dostavljaju na propisanom PSK obrascu, na osnovu njegovih potreba, finansijskog stanja i izabranih uslova kredita.

1. KORISNICI KREDITA

Fizička osoba (potrošač) rezident državljanin Crne Gore s prebivalištem u Crnoj Gori i nerezident, koji zadovoljava uslove kreditne sposobnosti.

2. NAMJENA STAMBENOG KREDITA

Stambeni kredit Banka može odobriti za:

- kupovinu stana, kuće, adaptaciju stambenog objekta;
- gotovinski kredit uz hipoteku;
- refinansiranje postojećih stambenih obaveza;
- druge stambene namjene u skladu sa Katalogom proizvoda i/ili odlukom o odobravanju kredita.

Konačna namjena kredita, kao i dokumentacija kojom se namjena dokazuje, utvrđuju se za svaki konkretan kredit.

3. VALUTA

Kredit se odobrava u valuti EUR.

4. IZNOS KREDITA

Maksimalni iznos kredita je 150.000,00 eura.

Konkretan iznos kredita koji može biti odobren utvrđuje se na osnovu kreditne sposobnosti potrošača koje Banka sprovedi na osnovu pribavljenih informacija o prihodima, rashodima i drugim finansijskim i ekonomskim okolnostima Potrošača koje su neophodne, dovoljne i srazmjerne svrsi procjene. Prije zaključivanja ugovora o kreditu potrebno je da Banka izvrši procjenu kreditne sposobnosti Potrošača (jemca, žiranta, sudužnik).

5. MOGUĆE TRAJANJE UGOVORA

Stambeni kredit se može odobriti sa rokom otplate do:

Najduže 240 mjeseci odnosno 20 godina.

Konkretan rok zavisi od kreditne sposobnosti potrošača, njegovih godina, vrijednosti obezbjeđenja, namjene kredita i drugih uslova Banke.

6. KAMATNE STOPE

Banka u svojoj aktuelnoj ponudi stambenih kredita nudi fiksnu nominalnu kamatnu stopu od 3,99% na godišnjem nivou do 9,99% 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 nepromenjena tokom cijelog perioda otplate kredita i pruža Vam potpunu predvidljivost i sigurnost.

7. NAČIN OBRAČUNA KAMATE

Kamata se obračunava proporcionalnom metodom.

8. NAKNADA ZA OBRADU KREDITA

Bez naknade.

9. INSTRUMENTI OBEZBJEĐENJA

Za stambeni kredit Banka može zahtijevati sljedeće instrumente obezbjeđenja, u zavisnosti od konkretnog slučaja:

- hipoteku na nepokretnosti koja je predmet finansiranja ili na drugoj odgovarajućoj nepokretnosti, u zavisnosti od boniteta potencijalnog dužnika, minimalni LTV se kreće u rasponu 1:1 do 1:1,5;
- administrativnu zabranu na primanjima;
- mjenicu Potrošača i mjenično ovlašćenje;
- polisu osiguranja nepokretnosti vinkuliranu u korist Banke;
- polisu životnog osiguranja vinkuliranu u korist Banke, kada je to uslov konkretnog kredita;
- jemstvo ili drugo sredstvo obezbjeđenja, ako Banka to zahtijeva;

Banka zadržava pravo da zahtijeva dodatne instrumente obezbjeđenja, u zavisnosti od boniteta Potrošača.

Banka u okviru ponude stambenih kredita prihvata samo sredstva obezbjeđenja koja se nalaze u Crnoj Gori,

Jedan od uslova za dobijanje stambenog kredita jeste obezbjeđivanje sopstvenog učešća, u visini od 10% do 30% zavisno od kategorije poslodavca (A, B, C i ostali poslodavci).

Banka prije zaključivanja ugovora obavještava potrošača o konkretnim instrumentima obezbjeđenja koji će biti zahtijevani.

10. DODATNI TROŠKOVI KOJI NIJESU UKLJUČENI U UKUPAN TROŠAK KREDITA

Potrošač može imati i troškove koji nijesu uključeni u ukupni trošak kredita, a povezani su sa zaključivanjem i realizacijom stambenog kredita.

To naročito mogu biti:

- notarski troškovi;
- porezi i javne dažbine;
- troškovi prenosa prava svojine;
- troškovi ovjere dokumentacije;
- troškovi brisanja hipoteke;
- drugi troškovi koji nijesu poznati Banci ili ne predstavljaju trošak kredita u smislu Zakona.

Potrošač će prije zaključivanja ugovora biti informisan o poznatim troškovima koje je dužan da plati.

11. MOGUĆNOSTI OTPLATE KREDITA

Stambeni kredit se, po pravilu, otplaćuje u mjesečnim anuitetima.

Broj anuiteta zavisi od ugovorenog roka otplate.

Banka može, u skladu sa svojom Katalogom proizvoda i/ili Odlukom o odobravanju kredita, omogućiti grejs period do 6 mjeseci.

Konkretan broj, učestalost i iznos anuiteta biće prikazani u personalizovanom PSK obrascu i planu otplate.

12. IZJAVA O ODRŽIVOSTI OTPLATE

Poštovanje uslova ugovora o stambenom kreditu ne garantuje da će potrošač moći da izvršava sve obaveze po ugovoru do konačnog dospelja.

Potrošač je dužan da prije zaključivanja ugovora procijeni svoju sposobnost redovne otplate kredita tokom cijelog perioda trajanja ugovora.

Banka prije odobravanja kredita vrši procjenu kreditne sposobnosti potrošača u skladu sa zakonom i propisima Centralne banke Crne Gore.

13. PRIJEVREMENA OTPLATA

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.

14. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Za stambeni kredit za koji se kao sredstvo obezbjeđenja zahtijeva hipoteka, obavezna je procjena vrijednosti nepokretnosti.

Procjenu vrši odgovarajući licencirani procjenitelj u skladu sa pravilima Banke i važećim propisima.

Trošak procjene nepokretnosti predstavlja trošak potrošača i isti se uračunava u EKS.

Konačan trošak procjene zavisi od konkretne nepokretnosti i uslova procjene.

15. DODATNE USLUGE

Za odobravanje stambenog kredita mogu biti obavezne određene 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 koja treba da bude duža 30 dana od perioda otplate kreditnog proizvoda.

Instrument obezbjeđenja po kreditu mogu biti i polise osiguranja života

Polise osiguranja ugovaraju se kod Osiguravača prihvatljivog za Banku i vinkuliraju u korist Banke. Potrošač ima pravo da polisom 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 je obezbijediti polise osiguranja koja treba da bude duža 30 dana od perioda otplate kreditnog proizvoda.

16. POSLJEDICE NEPOŠTOVANJA OBAVEZA

Potrošač je dužan da blagovremeno plaća ugovorene anuitete i izvršava druge obaveze iz ugovora.

U slučaju kašnjenja ili neizmirenja obaveza mogu nastupiti:

- obračun zakonske odnosno ugovorene zatezne kamate u skladu sa važećim propisima;
- troškovi nastali zbog neizmirenja obaveza;

- mjere naplate dospjelih potraživanja;
- aktiviranje ugovorenih sredstava obezbjeđenja;
- raskid/otkaz ugovora i dospeljeće cjelokupnog duga kada su ispunjeni zakonski i ugovorni uslovi;
- pokretanje postupka prinudne naplate;
- realizacija hipoteke;
- prodaja nepokretnosti koja je predmet hipoteke;
- gubitak prava svojine na nepokretnosti.

Prije preduzimanja mjera koje mogu dovesti do raskida ugovora, ubrzanja dospeljeća i realizacije sredstava obezbjeđenja, Banka postupa u skladu sa Zakonom o potrošačkim kreditima, propisima CBCG i svojim aktima o postupanju sa potrošačima koji imaju poteškoće u otplati.

Potrošač koji ima poteškoće u otplati treba bez odlaganja da kontaktira Banku radi razmatranja mogućih mjera olakšica ili restrukturiranja.

17. PRAVO NA JEDNOSTRANI RASKID UGOVORA

Tokom perioda od 14 nakon od dana zaključenja ugovora o kreditu Potrošač ima pravo da odustanete i jednostrano raskinete ugovor o kreditu.

Potrošač ima pravo na jednostrani raskid ovog ugovora, bez navođenja razloga, u roku od 14 dana, od dana zaključivanja ugovora o kreditu odnosno prijema uslova i informacija od Banke koji su primljeni poslije zaključenja ugovora;

Ako Potrošač namjerava da jednostrano raskine ugovor dužan je da: 1) prije isteka roka iz prethodnog stava pisano obavijesti Banku i 2) bez odlaganja, a najkasnije 30 dana od dana slanja obavještenja o raskidu plati Banci glavnice i pripadajuću kamatu, obračunatu na osnovu ugovorene kamatne stope, od dana povlačenja novčanih sredstava po osnovu ovog ugovora do dana otplate glavnice, uključujući i ugovorenu zateznu kamatu ukoliko je kasnio sa plaćanjem o roku.

18. UKUPAN IZNOS KREDITA, TROŠKOVI, UKUPAN IZNOS KOJI PLAĆA POTROŠAČ I REPREZENTATIVNI PRIMJER

Banka u aktuelnoj ponudi omogućava stambene kredite do: 150.000,00 EUR.

Konačan iznos kredita određuje se na osnovu kreditne sposobnosti potrošača, vrijednosti nepokretnosti, namjene kredita i drugih kriterijuma Banke.

Reprezentativni primjer 1

Stambeni kredit: Za iznos kredita od 80.000,00€ uz rok otplate od 240 mjeseci, nominalna kamatna stopa iznosi 4,99% na godišnjem nivou, dok efektivna kamatna stopa iznosi 5,48%. U obračun efektivne kamatne stope (EKS), uključeni su troškovi nominalne kamatne stope (NKS) od 46.607,20€ za cijeli period, naknada za održavanje računa kreditne partije od 240,00€, troškovi procjene nepokretnosti od 80,00€, troškovi polise osiguranja nepokretnosti od 205,16€, troškovi polise osiguranja života od 1.866,24€ (za kompletan period otplate kredita), naknada za upis hipoteke u iznosu od 30,00€, naknada za pribavljanje dokaza o vlasništvu nepokretnosti u iznosu od 5,00€, naknada za dvije mjenice u iznosu od 4,00€, naknada za upit u Kreditni registar CBCG u iznosu od 3,00€. Troškovi polise osiguranja nekretnine izračunati su na konkretnom primjeru stambenog objekta, koji se zalaže kao obezbjeđenje, veličine 51m². Trošak polise osiguranja života može imati odstupanja u zavisnosti od oklonosti slučaja, pristupna starost uzeta u primjeru je 28 godina, pol muški. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 129.040,60€ i predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i ostalih troškova u vezi sa odobrenjem kredita, dok je iznos mjesečnog anuiteta 527,53€.

Ispunjenost uslova za odobravanje kredita u svakom pojedinačnom slučaju cijeniće se u skladu sa internim aktima Banke.

Reprezentativni primjer 2

Stambeni kredit: Za iznos kredita od 100.000,00€ uz rok otplate od 240 mjeseci, nominalna kamatna stopa iznosi 5,99% na godišnjem nivou, dok efektivna kamatna stopa iznosi 6,50%. U obračun efektivne kamatne stope (EKS), uključeni su troškovi nominalne kamatne stope (NKS) od 71.806,40€ za cijeli period, naknada za održavanje računa kreditne partije od 240,00€, troškovi procjene nepokretnosti od 88,00€, troškovi polise osiguranja nepokretnosti od 225,68€, troškovi polise osiguranja života od 2.052,86€ (za kompletan period otplate kredita), naknada za upis hipoteke u iznosu od 65,00€, naknada za pribavljanje dokaza o vlasništvu nepokretnosti u iznosu od 5,00€, naknada za dvije mjenice u iznosu od 4,00€, naknada za upit u Kreditni registar CBCG u iznosu od 3,00€. Troškovi polise osiguranja nekretnine izračunati su na konkretnom primjeru stambenog objekta, koji se zalaže kao obezbjeđenje, veličine 51m². Trošak polise osiguranja života može imati odstupanja u zavisnosti od oklonosti slučaja, pristupna

starost uzeta u primjeru je 28 godina, pol muški. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 174.489,94€ i predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i ostalih troškova u vezi sa odobrenjem kredita, dok je iznos mjesečnog anuiteta 715,86€.

Ispunjenost uslova za odobravanje kredita u svakom pojedinačnom slučaju cijeniće se u skladu sa internim aktima Banke.

Reprezentativni primjer 3

Stambeni kredit: Za iznos kredita od 140.000,00€ uz rok otplate od 240 mjeseci, nominalna kamatna stopa iznosi 4,49% na godišnjem nivou, dok efektivna kamatna stopa iznosi 4,81%. U obračun efektivne kamatne stope (EKS), uključeni su troškovi nominalne kamatne stope (NKS) od 72.390,40€ za cijeli period, naknada za održavanje računa kreditne partije od 240,00€, troškovi procjene nepokretnosti od 88,00€, troškovi polise osiguranja nepokretnosti od 225,68€, troškovi polise osiguranja života od 2.052,86€ (za kompletan period otplate kredita), naknada za upis hipoteke u iznosu od 65,00€, naknada za pribavljanje dokaza o vlasništvu nepokretnosti u iznosu od 5,00€, naknada za dvije mjenice u iznosu od 4,00€, naknada za upit u Kreditni registar CBCG u iznosu od 3,00€. Troškovi polise osiguranja nekretnine izračunati su na konkretnom primjeru stambenog objekta, koji se zalaže kao obezbjeđenje, veličine 51m². Trošak polise osiguranja života može imati odstupanja u zavisnosti od oklonosti slučaja, pristupna starost uzeta u primjeru je 28 godina, pol muški. Ukupan iznos koji potrošač plaća iznosi 215.073,94€ i predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i ostalih troškova u vezi sa odobrenjem kredita, dok je iznos mjesečnog anuiteta 884,96€.

Ispunjenost uslova za odobravanje kredita u svakom pojedinačnom slučaju cijeniće se u skladu sa internim aktima Banke.

U reprezentativnom primjeru uključeni su i troškovi koji ulaze u obračun ukupnog troška kredita, u skladu sa pretpostavkama konkretnog primjera.

EKS služi za iskazivanje ukupnog troška kredita i omogućava poređenje različitih kreditnih ponuda.

Konačna EKS i ukupan iznos koji potrošač plaća zavise od konkretnih uslova kredita i biće iskazani u personalizovanom PSK obrascu.

19. MOGUĆE POSLJEDICE NEPOŠTOVANJA OBAVEZA IZ UGOVORA O STAMBENOM KREDITU

U slučaju zakašnjenja sa plaćanjem anuiteta, Potrošač plaća zateznu kamatu koja predstavlja ugovoreni novčani iznos koji Banka potražuje od Potrošača na ime neizvršenja bilo koje dospjele novčane obaveze i to za period koji počinje danom pada Potrošača u dužničku docnju i završava se danom efektivnog plaćanja novčane obaveze;

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 vanskidske 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 umanjena 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.

20. PRAVO POTROŠAČA NA PRIGOVOR

Potrošač ima pravo prigovora, ako smatra da se Banka ne pridržava zakona, podzakonskih akata, opštih uslova poslovanja, dobre poslovne prakse, internih akata Banke;

Ukoliko Potrošač usmeno prigovori i ne bude zadovoljan dobijenim odgovorom, zaposleni u Banci kojem se Potrošač obratio je dužan da poduči Potrošača o zaštiti prava potrošača odnosno pravu podnošenja pisanog prigovora, ukazujući mu na obaveznu sadržinu prigovora.

Kada Potrošač podnosi pisani prigovor u poslovnim prostorijama Banke, isti se predaje ovlašćenom licu/zaposlenom u nadležnoj organizacionoj jedinici.

Potrošač pisani prigovor može uputiti i elektronskom poštom na adrese: prigovori@prvabankacg.com, info@prvabankacg.com ili drugu zvaničnu email adresu Banke.

Banka je dužan dostaviti odgovor podnosiocu prigovora odmah, a u složenijim slučajevima u roku od 8 dana od dana dostavljanja prigovora;

Potrošač koji nije zadovoljan aktom, radnjom ili nepostupanjem Banke, može podnijeti prigovor Centralnoj banci sa sjedištem u Podgorici, na adresi Bulevar Svetog Petra Cetinjskog broj 6, kao organu nadležnom za nadzor Banke, ako je prethodno iskoristio sve pravne mogućnosti zaštite svojih prava u postupku kod Banke;

Potrošač može pokrenuti vansudsko rješavanje spora podnošenjem predloga za pokretanje postupka posredovanja, odnosno postupka arbitraže pred Arbitražnim odborom za vansudsko rješavanje sporova potrošača.

21. ZAVRŠNA NAPOMENA

Ove opšte informacije o stambenom kreditu ne predstavlja personalizovanu ponudu niti odluku o odobravanju kredita.

Prije zaključivanja konkretnog ugovora o stambenom kreditu Banka je dužna da potrošaču, na osnovu podataka koje je potrošač dostavio o svojim potrebama, finansijskom stanju i željenim uslovima, stavi na raspolaganje personalizovane informacije na propisanom PSK obrascu.

Personalizovani PSK obrazac sadrži konkretan iznos kredita, rok, kamatnu stopu, EKS, iznos anuiteta, ukupan iznos koji potrošač plaća i ostale podatke relevantne za konkretnu ponudu.