



**Stambeni
kredit**

Vodič do stambenog kredita

**Prava prilika da
renta postane rata**

Za sve što dolazi.

 **NLB Banka**

Odaberite nekretninu koja će postati Vaš dom i koja će biti ostvarenje Vašeg sna.

- Izaberite dio grada koji će Vam odgovarati
- Provjerite da li se nekretnina nalazi u blizini škole, vrtića, Doma zdravlja, parkova, šetališta, kakva je saobraćajna povezanost.

Kada ste odabrali nekretnine koje ste spremni da obidete i pogledate, obratite pažnju na sledeće:

- U kakvom je stanju nekretnina
- Kakav je raspored prostorija
- Kakvo je okruženje i položaj
- Raspitajte se o mesečnim računima i troškovima
- Posjetite stan u različito vreme u toku dana
- Razmislite da li Vam više odgovara novogradnja ili starogradnja i na koju vrstu ulaganja ste spremni
- Razmislite da li je ipak izgradnja kuće, pravo rješenje za Vas.

Kako da se pripremite i odaberete stambeni kredit koji je najbolji za Vas?

Zakažite sastanak u Banci sa našim savjetnicima.
Informišite se o uslovima kredita, visini kamatne stope, proceduri odobrenja i dokumentima koja su Vam potrebna.

Prednosti i mane novogradnje su:

- savremeni materijali,
- nove i moderne instalacije,
- bolja energetska efikasnost,
- riješeno pitanje parkinga,
- visoka cijena kvadrata,
- buka u okolini (uglavnom se grade u okolini gdje se grade ili će se graditi drugi objekti).

Prednosti i mane starogradnje su:

- potencijalno niža cijena,
- organizovana okolina i parkovi,
- mahom starije instalacije i materijali,
- visoki troškovi adaptacije,
- manja energetska efikasnost.



**Važno je da
nekretnina
odgovara
Vašim
potrebama!**

Odlučili ste se za stan ili kuću koja je po Vašoj meri?
Upoznaćemo Vas sa koracima, koje ćemo zajedno napraviti, na putu do Vašeg doma.

- 1. korak** Prikupljanje dokumentacije
- 2. korak** Donošenje odluke o odobrenju
- 3. korak** Zaključenje ugovora o kreditu i potpisivanje ugovorne dokumentacije
- 4. korak** Zaključivanje Ugovora kod notara za upis založnog prava/zabilježbe i dostavljanje dokumentacije iz nadležnog RUGIP-a
- 5. korak** Isplata kredita
-  **6. korak** Nakon kupovine, dobro je znati



Zakoračimo
u naš prvi korak...

1. korak

Prikupljanje dokumentacije

Dobro došli u naš prvi zajednički korak, ka ostvarenju Vašeg sna. Pomoći ćemo Vam da saznate šta je sve potrebno, koju dokumentaciju je neophodno da prikupite, koji su uslovi, a za sva pitanja i nedoumice, na raspolaganju su Vam naši savetnici.



Spisak potrebne dokumentacije:

1. Zahtjev za kredit (obrazac Banke).
2. Dokument koji se utvrđuje tačna adresa stanovanja (npr. kopija računa za fiksni telefon ili struju za protekli mjesec ili potvrda o stalnom mjestu boravka i sl.).
3. Dokumentacija o visini mjesečnih primanja.
4. Ugovor o davanju jemstvu zaključen između korisnika kredita i jemca, ukoliko je za obezbjeđenje kredita potreban jemac.
5. Dokumentacija o nekretnini:

Završeni i uknjiženi objekti: Ugovor o kupoprodaji nekretnine, Procjena vrijednosti nekretnine (naručuje Banka

nakon dostavljanja dokumentacije) Izvod iz Knjige uložениh ugovora ili List nepokretnosti ili Zemljišno knjižni uložak, zavisno od vrste evidencije koju vodi nadležni katastar. Procjenu vrijednosti nekretnine naručuje Banka, nakon podnošenja Zahtjeva za odobrenje kredita i uplate troškova procjene.

Objekti u izgradnji: Ugovor o kupoprodaji nekretnine, Zemljišno knjižni uložak, Posjedovni list, List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, lokacijski uslovi ili urbanističko tehnički uslovi, Građevinska dozvola. Procjenu vrijednosti nekretnine naručuje Banka nakon završetka objekta, dok se troškovi procjene plaćaju prilikom podnošenja Zahtjeva za odobrenje kredita.



Potrebno Vam je okvirno 5 do 10 radnih dana, u zavisnosti od brzine kojom prikupite dokumentaciju



Očekivani troškovi:

trošak prikupljanja dokumentacije, obračunava se prema tarifama nadležnih nadležnih organa.

2. korak

Donošenje odluke o odobrenju

Prikupili ste potrebnu dokumentaciju i podnijeli zahtev za kredit.

Nakon podnošenja zahtjeva za stambeni kredit, Banka naručuje procjenu vrijednosti nekretnine od strane eksternog procjenitelja sa kojim Banka ima zaključen ugovor o poslovnoj saradnji i to:

- **ako kupujete uknjižen stan/kuću,**
- **ako gradite kuću i imate vlastito zemljište**

Kada je procjena vrijednosti nekretnine dostavljena, u narednih nekoliko dana Banka će donijeti odluku o kreditnom zahtjevu.

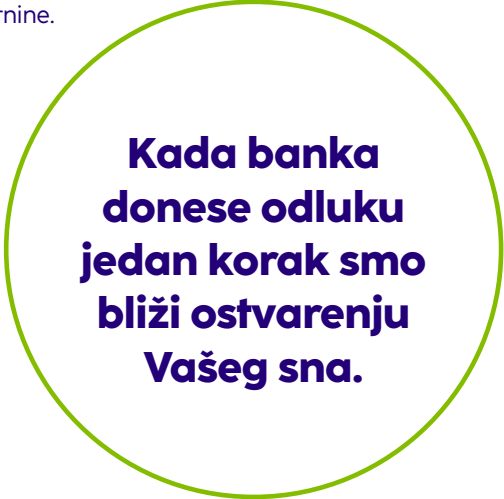
Ako kupujete stan u izgradnji, procjena vrijednosti će se raditi nakon završetka objekta i etažiranja stanova. U ovim slučajevima, odluka o kreditnom zahtjevu se donosi za samo nekoliko dana od dana podnošenja zahtjeva.

Kada Banka donese odluku jedan korak smo bliži ostvarenju Vašeg sna.

Ukoliko postoji potreba za dodatnom dokumentacijom, Vaš savjetnik za prodaju će Vas kontaktirati i pomoći da istu dopunite.

Okvirno, vrijeme potrebno za završetak ove faze, ako je potrebna procjena završava u roku od oko 9 dana, u zavisnosti od vrste nekretnine, a bez naručivanja procjene i ranije.

Očekivani troškovi: troškovi izrade procjene vrijednosti nekretnine.



**Kada banka
donese odluku
jedan korak smo
bliži ostvarenju
Vašeg sna.**

3. korak

Zaključenje ugovora o kreditu i potpisivanje ugovorne dokumentacije

Čestitamo! Vaš stambeni kredit je odobren! U narednom koraku, koji će Vas bliže dovesti do cilja, potrebno je da stavite jedan važan potpis, koji će Vam otvoriti vrata ka Vašem novom domu. U slučaju da je za obezbjeđenje kredita dogovoren sudužnik kada zajedno potpišemo Ugovor o kreditu, pripremićemo i polisu osiguranja za nepokretnost koja se računa na osnovu procijenjene građevinske vrijednosti nekretnine.

- Ugovor o kreditu (priprema Banka)
- Polisa osiguranja nepokretnosti vinkulirana ukorist Banke

Naš savetnik za prodaju će Vam dati sve potrebne informacije o uslovima zaključenja polise osiguranja u našoj Banci. Na ovaj način želimo da Vam pomognemo da što lakše pređemo posljednje korake, do ulaska u Vaš dom.



Očekivani troškovi:

- Jednokratni trošak premije osiguranja nepokretnosti. Primjer: premija osiguranja za stan čija građevinska vrijednost iznosi 126.000,00 KM, koji se osigurava na

period od 20 godina, iznosi 1.007,27 KM.

- 1 mjenica – 5,00 KM
- Naknada za obradu kreditnog zahtjeva. Naknada za obradu ne plaćaju klijenti Banke koji imaju ugovoren ili ugovore Aktiv/Premium paket.

4. korak

Zaključivanje Ugovora kod notara po Vašem izboru

Potpisali ste Ugovor. Zavisno od toga da li kupujete uknjižen stan ili nekretninu u izgradnji, kod notara zaključujete Ugovor o zasnivanju založnog prava (hipoteke) ili Ugovor o upisu zabilježbe prvenstvenog reda za upis založnog prava i zasnivanje založnog prava, a po ispunjenju pretpostavki i zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama, zavisno da li se radi o uknjiženoj nekretnini ili stanu u izgradnji.

Kod notara odlazite sa založnim dužnikom (vlasnik nepokretnosti ili/i investitor) i bankarskim službenikom. Potpisivanju ugovora kod notara prisustvuju i bračni supružnici, osim ako se ne radi o posebnoj imovini vlasnika nepokretnosti.

Spisak notara se može pronaći na linku <https://notarrs.com/>.

Zajedno možemo provjeriti dostupnost notara i zakazati Notarski otpравak tražilac kredita dostavlja u RUGIP radi upisa tereta na nekretnini koja je predmet obezbjeđenja kredita. RUGIP izdaje potvrdu da je primljena dokumentacija na upis koju dostavlja u Banku i nakon toga upisuje teret. Dokument sa upisanim teretom je potrebno dostaviti savjetniku za prodaju.



Očekivani troškovi:

- Trošak obrade ugovora kod notara, vrši se u skladu sa tarifom notara na linku (<http://www.esrpska.com>)
- Trošak upisa hipoteke/zabilježbe na nekretninu vrši se u skladu sa Odlukom o visini naknada za korišćenje podataka i pružanje usluga RUGIP koju možete pronaći na linku ([RGURS](#)).



Za ovaj korak potrebno je oko 3 radna dana i najčešće je uslovljen dostupnošću notara.

5. korak

Isplata kredita

Sada ste na korak od Vašeg novog doma. U posljednjem koraku, Banka isplaćuje kredit i vrši uplatu na račun prodavca nekretnine.

Naknada za plasman kredita se ne obračunava.



**Završava se u toku
jednog radnog dana**

6. korak

Nakon kupovine, dobro je znati...



- Potrebno je upisati pravo svojine na nekretnini koju ste kupili kada se steknu uslovi za upis
- Provjeriti da li postoji mogućnost povrata PDV-a za kupovinu prve nekretnine,
- Provjeriti da li je potrebno plaćati porez na nekretninu i koju dokumentaciju dostavljate u Poresku upravu.
- Potrebno je promijeniti adresu prebivališta i o tome obavijestiti sve relevantne institucije: Elektrodistribucija, Čistoća, Vodovod i kanalizacija, Toplana, Telekom operater...
- Promijeniti adresu i kod poslodavca, u banci, osiguravajućem društvu, vrtiću/školi ako imate djecu,
- Potrebno je javiti se predsjedniku kućnog savjeta ZEV-a zgrade u kojoj ste kupili stan radi evidentiranja novog stanara i plaćanja komunalnih usluga za zgradu.

**Da li
ste
znali...**

da prilikom opremanja stana, možete iskoristi opciju naših kreditnih kartica prodaje na rate bez kamate, na svim prodajnim mjestima trgovaca sa kojima Banka ima Ugovor o saradnji u ovom segmentu poslovanja, a o kojima se možete informisati na linku (sajt banke: Spisak lokacija prodajnih mjesta za kupovinu na rate).

Zakažite Vaš sastanak u nekoj od naših ekspozitura

- 0800 50 510
- nlbinfo@nlb-rs.ba
- www.nlb-rs.ba



Za sve što dolazi.