



**Stambeni
kredit**

Vodič do stambenog kredita

**Prava prilika da
renta postane rata**

Za sve što dolazi.



NLB Komercijalna banka

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

- Izaberite deo grada koji će Vam odgovarati
- Proverite da li se nekretnina nalazi u blizini škole, vrtića, Doma zdravlja, parkova, šetališta

Kada ste odabrali nekretnine koje ste spremni da obiđete 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
- Posetite stan u različito vreme u toku dana
- Razmislite da li Vam više odgovara novogradnja ili starogradnja i na koju vrstu ulaganja ste spremni:

Prednosti i mane novogradnje su:

- nove i moderne instalacije,
- bolja energetska efikasnost,
- rešeno pitanje parkinga,
- visoka cena kvadrata,
- buka u okolini (uglavnom se grade u okolini gde se grade ili će se graditi drugi objekti)

Prednosti i mane starogradnje su:


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

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

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

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** Overa dokumentacije kod javnog beležnika i podnošenje zahteva za upis hipoteke
- 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. Potvrda o stalnom radnom odnosu i dužini radnog staža**
Original potvrda overena kod poslodavca, a koju možete pronaći na [linku](#)
- 2. Promet po tekućem računu za prethodnih 6 meseci**
Ukoliko još uvek nemate račun u našoj banci, overen izvod preuzimate u Banci u kojoj imate otvoren račun za prijem zarade, a ukoliko ste već naš korisnik, mi ćemo ga pribaviti za Vas.
- 3. Rešenje o administrativnoj zabrani**
2 primerka overena kod poslodavca, a u zavisnosti od valute kredita, rešenje možete pronaći na linkovima - za [dinarske kredite](#) i za [kredite sa deviznom klauzulom](#)

4. (Pred)Ugovor o kupovini nepokretnosti

Original Predugovor ili Ugovor. U ovoj fazi, važno je da znate da Predugovor ne mora biti overen, ali ako dajete kaparu prodavcu koja se tretira kao učešće, savet je da (Pred)Ugovor bude overen kod javnog beležnika.

5. Procena vrednosti nekretnine nad kojom se konstituše hipoteka

Procena mora biti izrađena i overena od strane licenciranog procenitelja, a naši savetnici za stambene kredite će Vam pripremiti spisak procenitelja koje možete kontaktirati i dati Vam savet kada je najbolje da krenete u proces pribavljanja procene.

6. Dokaz o vlasništvu nepokretnosti

Original izvod iz lista nepokretnosti koji se pribavlja kod javnog beležnika, koji ćete pribaviti u poslednjoj fazi ovog koraka, jer isti ne može biti stariji od 15 dana, od dana podnošenja zahteva. Pre nego što potpišete (Pred)Ugovor možemo zajedno da proverimo list nepokretnosti, kako biste bili sigurni da nekretnina nema teret ili ograničenja.

7. Važeća lična karta založnog dužnika

Ukoliko je prodavac fizičko lice i predmetna nepokretnost je stečena u braku, obavezna je i lična karta supružnika prodavca.



Očekivani troškovi:

- Izveštaj Kreditnog biroa – 246 RSD
- Izdavanje lista nepokretnosti – oko 5 EUR, u dinarskoj protivvrednosti
- Procena vrednosti nepokretnosti – oko 100 EUR, u dinarskoj protivvrednosti



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

*Ukoliko je potrebno da se dostavi neki dodatni dokument ili informacija, Vaš savetnik za stambene kredite će Vas kontaktirati i zajedno ćemo pribaviti traženu informaciju ili dokument. Spisak potrebne dokumentacije možete pronaći na sledećem [linku](#).

2. korak

Donošenje odluke o odobrenju

Prikupili ste potrebnu dokumentaciju i podneli zahtev za kredit. U ovom koraku Banka će razmotriti Vaš zahtev i doneti odluku. Ukoliko je dokumentacija kompletna, u narednih nekoliko dana Banka će doneti odluku o kreditnom zahtevu.

Ukoliko postoji potreba za dodatnom dokumentacijom, Vaš savetnik za stambene kredite će Vas kontaktirati i pomoći da istu dopunite.

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

* Ukoliko ste se odlučili da kredit osigurate kod NKOSK-a*, nakon pozitivne odluke Banke sledi i slanje zahteva radi osiguranja kredita i donošenje odluke od strane NKOSK-a (* Nacionalna Korporacija za osiguranje stambenih kredita)



**Nema
troškova**



**Okvirno se završava
za 10 radnih dana**

*U slučaju da ste se odlučili da kredit osigurate kod NKOSK-a, potrebno je dodatno vreme i obrada zahteva može trajati do 5 radnih dana

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. Kada zajedno potpišemo Ugovor o kreditu, pripremićemo i polisu osiguranja za nepokretnost.



Spisak potrebne dokumentacije:

1. Ugovor o kreditu (priprema Banka)

2. Polisa osiguranja nepokretnosti vinkulirana u korist Banke

Naš savetnik 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 poslednje korake, do ulaska u Vaš dom.



Očekivani troškovi:

- Godišnji trošak premije osiguranja nepokretnosti – od EUR 50 u dinarskoj protivvrednosti
- 2 menice – 100 RSD



Okvirno se završava za 10 radnih dana

4. korak

Overa dokumentacije

Potpisali ste Ugovor. Sada je potrebno da overite ugovornu dokumentaciju kod javnog beležnika i nakon toga doneste je kod savetnika za stambene kredite.



Spisak potrebne dokumentacije:

1. Kupoprodajni ugovor koji je overen kod javnog beležnika.
2. Založna izjava koja je sačinjena i overena od strane javnog beležnika (prilikom zakazivanja termina kod javnog beležnika, naglasite da je potrebno da nacrt založne izjave bude prosleđen Banci na saglasnost, kako bi se izbegle potencijalne greške, pre samog potpisivanja).

Kod javnog beležnika odlazite sa prodavcem nepokretnosti, gde prilažete Ugovor o kreditu na osnovu kog javni beležnik priprema i overava založnu izjavu, dok sa prodavcem nepokretnosti overavate Ugovor o kupoprodaji.

Spisak javnih beležnika se može pronaći na [linku](#). Zajedno možemo proveriti dostupnost javnih beležnika i zakazati odlazak kod njega.

3. Potvrda o prijemu založne izjave i kupoprodajnog ugovora u nadležni katastar (u elektronskoj formi)
Nakon overe založne izjave i Ugovora o kupoprodaji, javni beležnik kod nadležnog katastra nepokretnosti, elektronskim putem, podnosi zahtev za upis hipoteke i o tome izdaje gore pomenutu potvrdu.



Očekivani troškovi:

- Trošak overe kupoprodajnog ugovora, koji se vrši u skladu sa tarifom javnih beležnika na [linku](#)
- Trošak overe založne izjave, koji se vrši u skladu sa tarifom javnih beležnika, koju možete pogledati na [linku](#)
- Trošak upisa hipoteke se plaća u Banci po podnošenju zahteva od strane javnog beležnika, a obračun administrativne takse vrši se u skladu sa tarifom Republičkog geodetskog zavoda (Katastra nepokretnosti) o kojoj se možete informisati na [linku](#)
- Premija osiguranja kod NKOSK-a se plaća u Banci, ukoliko je kredit osiguran kod NKOSK-a, a o obračunu i visini premije se možete informisati na [linku](#)



Za ovaj korak potrebno je oko 2 radna dana i najčešće je uslovljen dostupnošću javnog beležnika

5. korak Isplata kredita

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

*Kredit se isplaćuje u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS, dok se prodavcu nalogom prebacuju sredstva, na način i u valuti, kako je definisano u kupoprodajnom ugovoru.



Očekivani troškovi:

- Bez troškova za obradu kredita
Dodatne troškove koje ćete imati, ukoliko se odlučite da kredit osigurate kod NKOSK-a:
 - Jednokratna naknada za obradu zahteva NKOSK-a – 30 EUR , u dinarskoj protivvrednosti
 - Premija osiguranja nepokretnosti – od 1,5 – 4,25% od iznosa kredita
- Naknada za transfer sredstava na račun Prodavca po tarifniku koji možete pogledati na [linku](#)

*Kako bi ovaj finalni korak učinili jednostavnijim i bržim, naša preporuka je da i prodavac ima otvoren račun u NLB Komercijalnoj banci.



Završava se u toku jednog radnog dana

6. korak

Nakon kupovine, dobro je znati...



Ko plaća porez na prenos apsolutnih prava i porez na dodatnu vrednost?

Porez na prenos apsolutnih prava se plaća u slučaju kupovine već prometovanih (uknjiženih) nekretnina. Najčešća praksa je da se ugovorom između kupca i prodavca definiše obaveza da porez na prenos apsolutnih prava snosi kupac.

Porez na dodatnu vrednost (PDV) je sastavni deo cene nepokretnosti i javlja se u slučaju kada je prodavac nekretnine (najčešće investitor) u sistemu PVD-a i plaća je kupac.

*Ne može se desiti da platite dva poreza, jer jedan porez isključuje drugi, pa ukoliko ste platili PDV, bićete oslobođeni poreza na prenos apsolutnih prava i obrnuto.

Ko ima pravo na refundaciju PDV-a?

Ukoliko kupujete prvi stan, a u pitanju je novoizgrađeni objekat (odnosno stan koji nikada nije bio u prometu), a prodavac/investitor je u sistemu PDV-a, imate pravo na povraćaj poreza na dodatnu vrednost, za kvadraturu do 40m², kao i za članove porodičnog domaćinstva do 15 kvadratnih metara po svakom članu koji nije imao u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Srbije. Više informacija možete naći na [linku](#).

Ko ima pravo oslobađanja od poreza na prenos apsolutnih prava?

Ukoliko kupujete prvi stan, a u pitanju je „starogradnja“ i stan koji je bio prometovan, imate pravo na oslobađanje plaćanja poreza na apsolutna prava (2,5 % od ukupne vrednosti stana), za kvadraturu do 40m² kao i za članove porodičnog domaćinstva do 15 kvadratnih metara po svakom članu koji nije imao u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Srbije. Više informacija možete pronaći na [linku](#).

Kada postajete obveznik poreza na imovinu?

Prilikom zaključenja i overe Ugovora o kupoprodaji, javni beležnik će proslediti ugovor Katastru nepokretnosti, radi upisa prava svojine nad nekretninom i nadležnoj poreskoj upravi, čime postajete obveznik poreza na imovinu.

Kako se upisuje pravo svojine?

Upis prava svojine novog vlasnika ide po automatizmu, gde javni beležnik prosleđuje Katastru nepokretnosti, sve što je neophodno za promenu nosioca prava. Rešenje će Vam stići na adresu iz lične karte (adresa na kojoj ste prijavljeni, u momentu overe ugovora). Kada dobijete rešenje, obavezno uplatite taksu koja će biti naznačena u rešenju i u definisanom roku. Tek nakon konačnog upisa prava svojine na predmetnom stanu postajete njegov vlasnik.

Kako menjate adresu prebivališta?

Odlaskom u policijsku stanicu, uz popunjen propisani obrazac dostupan u policijskoj stanici, ličnu kartu, Ugovor o kupoprodaji i zapisnik o primopredaji u slučaju novoizgrađenih objekata.

Na novu adresu prebivališta potrebno je da se vlasnik prijavi u što kraćem roku, kako bi se steklo pravo na umanjenje poreza na imovinu za 50%.

*Ukoliko Banka ima ekspozituru u policijskoj stanici u kojoj trebate da podnesete prenos adrese prebivališta, savetnik Vam može zakazati termin i ubrzati postupak.

Kako se vrši prijava/prenos infostana, električnog brojila/struje, telefona i kabovskog operatera prilikom kupovine nepokretnosti?

Prenos infostana, odnosno, komunalija vrši Kupac. Odlaskom u nadležnu filijalu Infostana opštine na čijoj teritoriji se nepokretnost nalazi, sa ličnom kartom i fotokopijom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti (original ugovora poneti na uvid). Kupac stana iz novogradnje će biti automatski prijavljen, po overi kupoprodajnog ugovora kod javnog beležnika.

Prenos prava korišćenja EDB brojila vrši Kupac, odlaskom u nadležnu službu preduzeća Elektrodistribucije Beograd, sa kopijom lične karte, fotokopijom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti (original ugovora poneti na uvid) i poslednjom uplatnicom o plaćenju električnoj energiji. Ukoliko ste postali

vlasnik objekta iz novogradnje, neophodan je i Zapisnik o primopredaji nepokretnosti, kao i dokaz da je investitor raskinuo Ugovor sa Elektrodistribucijom.

PTT priključak se prenosi zajedničkim odlaskom Kupca i Prodavca u korisnički servis PTT-a, uz fotokopijom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti (original ugovora poneti na uvid) i fotokopije ličnih karata, gde Kupac podnosi zahtev za promenu imena korisnika PTT priključka, a Prodavac zahtev za odjavu i preseljenje istog na novu adresu.

Ukoliko se Ugovor za uslugu kablovske televizije vodi na Vaše ime, možete je preseliti na novu adresu, podnošenjem zahteva, uz prethodnu proveru tehničkih mogućnosti priključenja na mrežu Kablovskog operatera.



**Da li
ste
znali...**

da prilikom opremanja stana, možete iskoristi opciju naših kreditnih kartica prodaje na rate bez kamate, na svim prodajnim mestima trgovaca sa kojima Banka ima Ugovor o saradnji u ovom segmentu poslovanja, a o kojima se možete informisati na [linku](#)

Beleške

Zakažite Vaš sastanak u nekoj od naših ekspozitura

- 011 20 18 600
- kontakt.centar@nlbkb.rs
- www.nlbkb.rs



Za sve što dolazi.