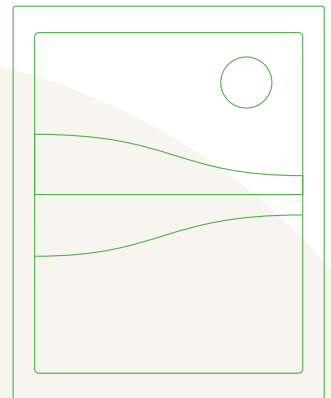


# Kada znaš da stan nije san

U 5 koraka do svog stana,  
uz stambene kredite  
OTP banke



# Do svog stana u 5 koraka

Znamo koliko je kupovina stana važan i radostan životni događaj. Da bismo vam olakšali ceo proces kupovine, pripremili smo kratak Vodič sa korisnim savetima koji će vas u 5 koraka dovesti do useljenja u vaš novi dom.



## Pet koraka do stana

1. Prikupljanje dokumentacije
2. Odluka banke o odobrenju
3. Zaključenje ugovora o kreditu i polise osiguranja
4. Overa ugovorne dokumentacije
5. Isplata kredita



## Kako da se pripremite i odaberete stambeni kredit najbolji za sebe?

- Zakažite sastanak za konsultacije sa bankarom
- Informišite se o vrstama kredita i visini kamata
- Procenite ukupne troškove
- Saznajte koja dokumentacija je potrebna i gde je možete pribaviti

## Pri odabiru stana obratite pažnju...

- Odaberite kraj koji ćete voleti
- Proverite urbanistički plan za tu lokaciju
- Posetite stan u različito vreme u toku dana
- Raspitajte se o mesečnim računima i troškovima
- Važno je da stan bude proveren zbog čega je naša banka ostvarila direktnu saradnju sa velikim brojem agencija za promet nekretninama i investitorima.



## 1. Prikupljanje dokumentacije

Kada znate koji i kakav stan želite, potrebno je da prikupite dokumentaciju i da je donesete svom bankaru, a tada podnosite i zahtev za kredit, čime će vaš prvi korak biti obavljen. Stambenim kreditom može se finansirati kupovina uknjiženih i neuknjiženih nekretnina.

### Dokumentacija koju je potrebno da prikupite

#### Dokument

#### (Pred)ugovor o kupovini nepokretnosti

#### Gde nabavljate ili ko izdaje?

Javni beležnik

#### Dobro je da znate!

- Predugovor ili ugovor ne mora biti overen od strane javnog beležnika u trenutku podnošenja zahteva za kredit, ali ako dajete kaparu prodavcu koja se tretira kao učešće, savet je da ugovor/predugovor bude overen, zato što je za prenos sredstava na račun prodavca potreban overen ugovor/predugovor kao pravni osnov za prenos sredstava. Spisak javnih beležnika pronađite ovde <https://www.beleznik.org/kancelarije>
- Ako je predugovorom/ugovorom eksplicitno navedeno da je učešće isplaćeno najkasnije do momenta overe kupoprodajnog ugovora, dokaz o uplati učešća nije potrebno prilagati. U suprotnom Banka zadržava pravo da zahteva dokaz o realizaciji uplate učešća pre isplate stambenog kredita

**Dokument****Dokaz o vlasništvu nepokretnosti****Gde nabavljate ili ko izdaje?**

Služba za katastar nepokretnosti ili Javni beležnik

**Dobro je da znate!**

Pod dokazom o vlasništvu nepokretnosti se smatra Izvod iz lista nepokretnosti ne stariji od 7 dana od dana izdavanja izvoda do dana podnošenja zahteva za kredit. Ako je predmet hipoteke stan u izgradnji potrebno je dostaviti i dodatnu dokumentaciju o kojoj nešto više možete saznati ovde: <https://www.otpbanka.rs/stanovnistvo/stambeni-kredit-i/stambeni-kredit-sa-kombinovanom-kamatom/> (u delu Spisak potrebne dokumentacije) ili od vašeg bankara.

**Dokument****Platni listići****Gde nabavljate ili ko izdaje?**

Poslodavac

**Dobro je da znate!**

Izdaje poslodavac za poslednja 3 meseca (mora postojati usklađenost podataka o primanjima sa dostavljenim prometom po računu)

**Dokument****Potvrda o zaposlenju i visini primanja sa administrativnom zabranom****Gde nabavljate ili ko izdaje?**

Poslodavac

**Dobro je da znate!**

Poslodavac overava, a formular možete dobiti u našoj ekspozituri.

**Dokument****Izvod /promet sa računa klijenta****Gde nabavljate  
ili ko izdaje?**

Banka

**Dobro je  
da znate!**

Promet sa računa klijenta iz druge banke za period 6 meseci  
\*za samozaposlene, vlasnike DOO potreban je promet 12 meseci

 **Troškovi**

- Procena vrednosti nepokretnosti
- Izdavanje lista nepokretnosti
- Izveštaj Kreditnog biroa
- 2 menice



## 2. Odluka banke o odobrenju

U ovom koraku proverava se kompletna dokumentacija i za nekoliko dana saznaćete da li vam je kredit odobren.



### Proces odobrenja

Proverava se kompletnost i ispravnost dokumentacije, vaša kreditna sposobnost i dokumentacija vezana za nepokretnost koju kupujete i/ili stavljate pod hipoteku. Ukoliko bilo šta nedostaje od dokumentacije, vaš bankar će vas kontaktirati.

Na osnovu dostavljene dokumentacije i prikupljenih informacija banka donosi odluku o odobrenju ili odbijanju zahteva.



### Troškovi

Nema troškova u ovoj fazi.



### Vreme

U proseku se završava za 10 radnih dana.



### 3. Zaključenje ugovora o kreditu i polise osiguranja

U svom trećem koraku dolazite u banku da potpišete ugovornu dokumentaciju za kredit, a takođe i polisu osiguranja za koju je naša preporuka da je zaključite kod nas, jer tako sve završavamo brzo i jednostavno na jednom mestu – u našoj banci.

#### Dokumentacija potrebna za ovaj korak

Vrsta osiguranja

**Polisa osiguranja nepokretnosti**

Gde nabavljate ili ko izdaje?

Generali Osiguranje ili u drugoj osiguravajućoj kući

Dobro je da znate!

Polisa osiguranja nepokretnosti od osnovnih i dopunskog rizika od izliva vode, mora biti vinkulirana u korist banke i mora da glasi na građevinsku vrednost nepokretnosti koja je predmet hipoteke i na period trajanja kredita. Polisa osiguranja nekretnine i vinkulacije potpisana i overena od strane osiguravajuće kuće (izuzev u slučaju kada osiguravajuća kuća ne koristi pečat). Ispravno uneti podaci na polisi (opis nekretnine tačan i precizan, osigurana suma minimalno jednaka iznosu građevinske vrednosti iskazane u proceni, polisa zaključena **minimalno** na period koji pokriva period dospeća plasmana).

**Ukoliko osiguranje uradite preko Generali osiguranja, ceo proces završavate na jednom mestu (u našoj Banci), bez rizika da se proces produži za još nekoliko dana.**



## Vrsta osiguranja

### Polisa osiguranja života (preporučeno)

## Gde nabavljate ili ko izdaje?

OTP Osiguranje ili u drugoj osiguravajućoj kući

## Dobro je da znate!

- Polisa životnog osiguranja glasi na iznos i period trajanja kredita i mora biti vinkulirana u korist banke.
- Dokument potpisan i overen od strane osiguravajuće kuće (izuzev u slučaju kada osiguravajuća kuća ne koristi pečat), ispravno uneti podatci na polisi (ime i prezime klijenta, JMBG, iznos kredita u EUR, da je vinkulirana u korist Banke i da je pokriven ceo period otplate kredita).
- **Ukoliko osiguranje uradite preko OTP osiguranja, ceo proces završavate na jednom mestu (u našoj Banci), bez rizika da se proces produži za još nekoliko dana.**
- Prijem u OTP osiguranje za iznose kredita do 75 000 EUR (za klijente do 50 godina starosti) se vrši bez lekarskog pregleda.
- Za klijente kojima je potreban lekarski pregled za prijem u osiguranje, OTP osiguranje vrši uslugu zakazivanja pregleda kod partnerskih kuća i snosi sve troškove istih.

## Troškovi

- Godišnji trošak premije osiguranja nepokretnosti
- Mesečni trošak premije osiguranja života – automatska naplata sa tekućeg dinarskog računa



## 4. Overa ugovorne dokumentacije

Vreme je da overite ugovornu dokumentaciju za nekretninu kod javnog beležnika i donesete je svom bankaru, čime je vaš četvrti korak obavljen, a nakon toga očekujte poziv iz banke radi dogovora o datumu isplate kredita.

### Dokumentacija koju dostavljate banci u ovom koraku

<b>Dokument</b>	<b>Kupoprodajni ugovor</b>
<b>Gde nabavljate ili ko izdaje?</b>	Javni beležnik
<b>Dobro je da znate!</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ugovor mora biti overen u formi javnobeležničkog zapisa.</li> <li>• Kupoprodajna cena se plaća delom iz sopstvenih sredstava (učešća) a delom iz sredstava kredita. Potrebno je navesti iznos koji se plaća/plaćen iz sopstvenih sredstava i iznos koji se isplaćuje iz sredstava kredita i u kojoj valuti. Ukupan iznos kupoprodajne cene mora biti jednak zbiru iznosa kredita i iznosa učešća.</li> <li>• Ako je ugovoren rok za isplatu celokupnog iznosa kupoprodajne cene, rok za isplatu iznosa koji se finansira iz kredita mora da bude duži ili jednak realno očekivanom datumu isplate sredstava od strane Banke.</li> <li>• Naziv banke i broj računa prodavca nekretnine na koji će se izvršiti isplata kupoprodajne cene je obavezan element ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.</li> </ul>

**Dokument****Založna izjava****Gde nabavljate  
ili ko izdaje?**

Javni beležnik

**Dobro je  
da znate!**

Založna izjava mora biti sačinjena i overena u formi javnobeležničkog zapisa.

**Dokument****Potvrda o prijemu založne izjave i kupoprodajnog ugovora u nadležni katastar****Gde nabavljate  
ili ko izdaje?**

Javni beležnik

**Dobro je  
da znate!**

Potvrdu o prijemu založne izjave i kupoprodajnog ugovora u nadležni katastar, izdaje javni beležnik nakon prosleđivanja navedene dokumentacije u nadležni katastar

 **Troškovi**

- Overa Kupoprodajnog ugovora i založne izjave vrši se u skladu sa javnobeležničkom tarifom



## 5. Isplata kredita

U svom završnom koraku dolazite u banku da prebacimo novac na račun prodavca nekretnine a tada dobijate i dokumentaciju na osnovu koje ćete otplaćivati kredit. Mi vam želimo srećno useljenje!

### **Važno je da znate**

Ovo je poslednji korak kada se novac u iznosu traženog kredita prebacuje prodavcu nekretnine na račun. Važno je da znate da se kredit plasira u dinarima, a prodavcu se prebacuje u valuti koja je definisana kupoprodajnim ugovorom. Uslov za isplatu kredita je prijem zarade u OTP banci.

Preporuka je da i prodavac ima otvoren račun u OTP banci zbog troškova, jednostavnijeg procesa, sigurnosti i brzine isplate.

### **Troškovi**

Naknada za puštanje kredita

\* Taksa za upis hipoteke – plaća se nakon dobijanja Rešenja o upisu hipoteke

### **Vreme**

Završava se u toku jednog radnog dana.



## Povraćaj PDV-a kod kupovine prvog stana

### Kupujete svoj prvi stan? Ovo o povraćaju PDV-a morate znati!

Ukoliko kupujete svoju prvu nekretninu, dobro se informišite o trenutno aktuelnom Zakonu Republike Srbije, a koji se tiče kupovine nekretnina. Razlog ove preporuke jeste činjenica da postoje potencijalne olakšice koje kao kupac možete ostvariti pri kupovini svog prvog stana.



## Šta je kombinovani stambeni kredit OTP banke?

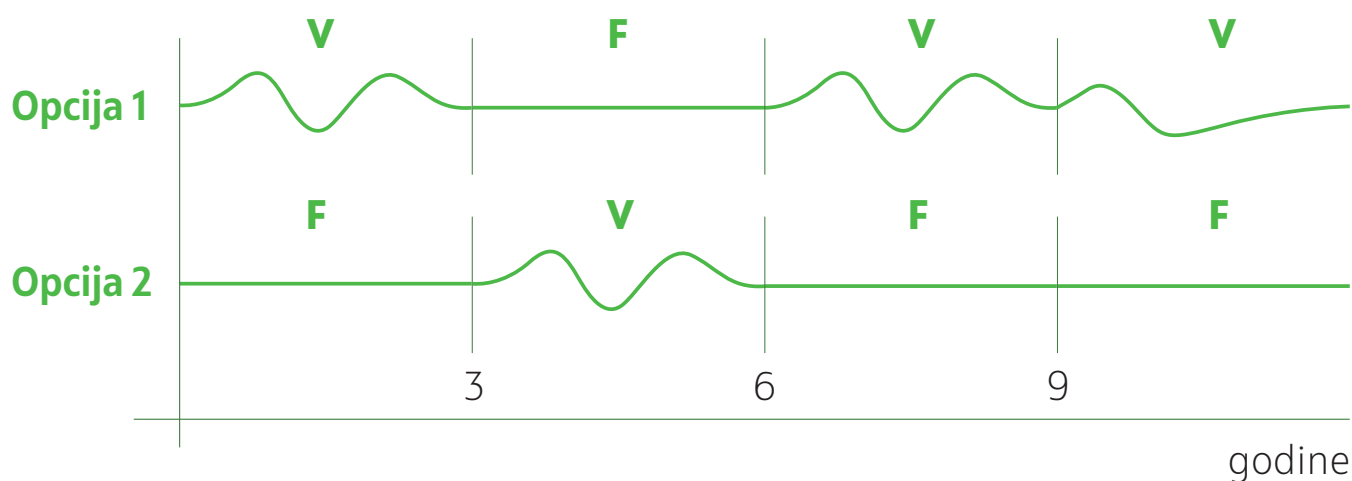
**Sjajno je kada znate da imate mogućnost da kombinujete kamatnu stopu na svake 3 godine i da birate povoljniju opciju za sebe!**

Jedina na tržištu OTP banka nudi kombinovani stambeni kredit u kome na svake tri godine imate izbor prelaska sa varijabilne na fiksnu kamatnu stopu i obrnuto tokom celog roka otplate.

Na samom početku otplate kredita birate fiksnu ili varijabilnu kamatu, a na svake 3 godine, imate mogućnost da ostanete na odabranom tipu kamate ili da **bez nadoknade** pređete na drugi.

### Dobro je da znate

Ako EURIBOR krene da raste povećaće se i rata vašeg kredita. U tom slučaju imate izbor da pređete na fiksnu kamatu i da se zaštitite od oscilacija varijabilne kamatne stope. Kada procenite da je varijabilna kamata povoljnija nego fiksna, jednostavno se opet vratite na nju.



**Opcija 1 - kredit započet sa varijabilnom kamatnom stopom (V)**

**Opcija 2 - kredit započet sa fiksnom kamatnom stopom (F)**

## Bićemo uz vas tokom celog procesa

Stambeni kredit ima proceduru koja traži detaljnu proveru celokupne dostavljene dokumentacije. Od trenutka kada podnesete zahtev za stambeni kredit bićete u kontaktu sa vašim bankarom koji će vas pravovremeno izveštavati o postupku realizacije i ishodu vašeg zahteva.

**Vaš bankar**

---

**Telefon**

---

**E-mail**

---

## Da saznate dodatne informacije



**Posetite naš web sajt**

[www.otpbanka.rs](http://www.otpbanka.rs)



**Pozovite naš Kontakt centar**

021/ 421 077

011/ 30 11 555



**Posetite našu ekspozituru**

Ekspozitura OTP banke koja vam najviše odgovara

Skeniranjem QR koda možete direktno pristupiti aktuelnoj ponudi kombinovnih stambenih kredita na [www.otpbanka.rs](http://www.otpbanka.rs).



**OTP banka Srbija**

06/2022 PDF R-STBVodič-01