OPŠTE INFORMACIJE O UGOVORU O STAMBENOM KREDITU

u skladu sa članom 24 Zakona o potrošačkim kreditima

Informacije se odnose na stambeni kredit i gotovinski kredit uz hipoteku. Opšte su prirode i ne predstavljaju ponudu. Personalizovane informacije o konkretnom kreditu Banka pruža bez naknade prije zaključenja ugovora, na propisanom obrascu.

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

1. PODACI O KREDITORU

Adriatic Bank AD Podgorica, Bulevar Džordža Vašingtona br. 98, 81000 Podgorica; PIB 03087158; www.adriaticbank.com; info@adriaticbank.com (u daljem tekstu: „Banka").

Organ nadzora: Centralna banka Crne Gore, Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br. 6, Podgorica.

Banka kredite ne nudi preko kreditnih posrednika.

2. KORISNICI KREDITA

Fizička osoba (potrošač) rezident Crne Gore i nerezedent, koji zadovoljava uslove kreditne sposobnosti, a koja u transakcijama obuhvaćenim ovim zakonom djeluje u svrhe koje nijesu namijenjene njegovoj trgovinskoj, poslovnoj, zanatskoj ili profesionalnoj djelatnosti

VRSTE KREDITA, NAMJENA, IZNOS, TRAJANJE I KAMATNE STOPE

Proizvod	Namjena	Iznos (EUR)	Maks. rok	Nominalna kamatna stopa (godišnje)
Stambeni kredit	Kupovina stambene nepokretnosti; refinansiranje stambenih kredita kod banaka	od 20.000	240 mj. (nerezidenti 120)	rezidenti: fiksna od 4,99%, promjenljiva od 3,99% + 6M EURIBOR; nerezidenti 5,99% – 8,99%, promjenjiva od 4,99 + 6M EURIBOR
Gotovinski kredit uz hipoteku	Nenamjenski; refinansiranje kredita kod banaka	od 20.000	180 mj. (nerezidenti 120)	rezidenti: fiksna od 5,75%, promjenljiva od 4,75% + 6M EURIBOR; nerezidenti fiksna od 5,75% – 8,75%, promjenjiva od 4,75% + 6M EURIBOR

A Bulevar Džordža Vašingtona 98
81 000 Podgorica, Crna Gora
P +382 20 680 951
F +382 20 675 083
PIB 03087158
W adriaticbank.com
E info@adriaticbank.com

Krediti se odobravaju isključivo u eurima. Konkretna kamatna stopa za pojedinačnog potrošača utvrđuje se na osnovu procjene njegove kreditne sposobnosti (visina i stabilnost prihoda, postojeća zaduženost i kreditna istorija).

Kredit se može ugovoriti uz fiksnu ili promjenljivu kamatnu stopu. Banka ne nudi kombinaciju fiksne i promjenljive kamatne stope.

Vrstu kamatne stope potrošač bira prilikom podnošenja zahtjeva za kredit, a izbor ima sljedeće posljedice za potrošača:

- Fiksna kamatna stopa se ne mijenja tokom otplate, pa je iznos rate unaprijed poznat. Potrošač je zaštićen od rasta kamatnih stopa na tržištu, ali nema koristi od njihovog eventualnog pada. Pogodna je ako želite stabilan i predvidljiv anuitet.
- Promjenljiva kamatna stopa sastoji se od fiksnog dijela kamate koji je uvećan za varijabilnidio, tj. referentnu kamatnu stopu (najčešće šestomjesečni EURIBOR). Ažuriranje EURIBOR-a se vrši dva puta godišnje (1. januara i 1.jula).
  U slučaju promjene EURIBOR-a, mijenja se promjenljivi dio kamate, zbog čega se iznos anuiteta može povećati ili smanjiti. Rizik rasta EURIBOR-a snosi potrošač, što može povećati iznos anuiteta i ukupne troškove kredita.
  U slučaju rasta EURIBOR-a, fiksni dio kamate se ne mijenja, već isključivo promjenljivi dio kamate na koji utiče EURIBOR. Primjer: rast EURIBOR-a za 1 procentni poen (npr. sa 2% na 3%) kod stambenog kredita sa promjenljivom kamatnom stopom iz reprezentativnog primjera (100.000 EUR na 240 mjeseci) povećava anuitet sa 757,42 EUR na oko 814 EUR, odnosno za oko 57 EUR mjesečno.
  Banka nema uticaj na visinu referentne kamatne stope, što znači da je to vrijednost koja je objektivno određena za obje ugovorne strane, i za banku i za korisnika kredita.
  Prije izbora promjenljive kamatne stope potrošač treba da procijeni da li bi mogao da otplaćuje kredit i ako se anuitet poveća.

Interkalarna kamata je kamata koja se obračunava na isplaćeni iznos kredita od dana isplate do dana početka otplate kredita.

A Bulevar Džordža Vašingtona 98
81 000 Podgorica, Crna Gora
P +382 20 680 951
F +382 20 675 083
PIB 03087158
W adriaticbank.com
E info@adriaticbank.com

ADRIATIC BANK

3. REPREZENTATIVNI PRIMJERI

Reprezentativni primjer	Stambeni kredit za rezidente		Gotovinski kredit sa hipotekom za rezidente	
	Fiksna kamatna stopa	Promjenljiva kamatna stopa	Fiksna kamatna stopa	Promjenljiva kamatna stopa
Ukupan iznos kredita	100.000 EUR		80.000 EUR	
Broj anuiteta	240		180	
Nominalna kamatna stopa (NKS), godišnja	4,99%	3.99%+6M EURIBOR	5.75%	4,75% + 6M EURIBOR
Efektivna kamatna stopa (EKS), godišnja	5,06%	7.04%	5,86%	7,83%
Iznos mjesečnog anuiteta	653,31 EUR	760,21 EUR	658,08 EUR	739,77 EUR
Datum informativnog obračuna	16.10.2026.		16.10.2026.	
Naknada za 2 mjenice	4 EUR		4 EUR	
Naknada za upit u Kreditni registar CBCG	3 EUR		3 EUR	
Trošak odžavanja transakcionog računa	1,29 EUR mjesečno		1,29 EUR mjesečno	
Trošak polise osiguranja imovine*	185,41 EUR		162,32 EUR	
Trošak procjene nepokretnosti	80 EUR		80 EUR	
List nepokretnosti	8 EUR		8 EUR	
Ukupni troškovi kredita	57.566,29 EUR	83.278,86 EUR	39.113,68 EUR	53.868,31 EUR
Ukupan iznos otplate	157.566,29 EUR	183,278.86 EUR	119.113,68 EUR	133.868,31 EUR
*Trošak polise osiguranja imovine zavisi od vrijednosti i površine nepokretnosti i uslova osiguravača, pa se u konkretnom slučaju može razlikovati od iznosa iz primjera.				

A Bulevar Džordža Vašingtona 98
81 000 Podgorica, Crna Gora
P +382 20 680 951
F +382 20 675 083
PIB 03087158
W adriaticbank.com
E info@adriaticbank.com

Reprezentativni primjer	Stambeni kredit za nerezidente		Gotovinski kredit sa hipotekom za nerezidente	
	Fiksna kamatna stopa	Promjenljiva kamatna stopa	Fiksna kamatna stopa	Promjenljiva kamatna stopa
Ukupan iznos kredita	100.000 EUR		80.000 EUR	
Broj anuiteta	120		120	
Nominalna kamatna stopa (NKS), godišnja	5,99%	4.99%+6M EURIBOR	5.75%	4,75% + 6M EURIBOR
Efektivna kamatna stopa (EKS), godišnja	6.13%	8.11%	5,93%	8,15%
Iznos mjesečnog anuiteta	1.101,77EUR	1.196,62EUR	872.33 EUR	957,30 EUR
Datum informativnog obračuna	16.10.2026.		16.10.2026.	
Naknada za 2 mjenice	4 EUR		4 EUR	
Naknada za upit u Kreditni registar CBCG	3 EUR		3 EUR	
Trošak održavanja transakcionog računa	2,99 EUR mjesečno		2,99 EUR mjesečno	
Trošak polise osiguranja imovine*	185,41 EUR		162,32 EUR	
Trošak procjene nepokretnosti	80 EUR		80 EUR	
List nepokretnosti	8 EUR		8 EUR	
Ukupni troškovi kredita	33.075,69 EUR	44.525,54 EUR	25.468,96 EUR	34.594,57 EUR
Ukupan iznos otplate	133.075,69 EUR	144.525,54 EUR	105.468,86 EUR	114.594,57 EUR
*Trošak polise osiguranja imovine zavisi od vrijednosti i površine nepokretnosti i uslova osiguravača, pa se u konkretnom slučaju može razlikovati od iznosa iz primjera.				

U ukupne troškove kredita i ukupan iznos otplate uključena je i interkalarna kamata. Obračun pretpostavlja korišćenje cijelog iznosa kredita, otplatu u jednakim mjesečnim anuitetima, nepromijenjenu kamatnu stopu i naknade do kraja otplate i uredno izvršavanje obaveza. Kod promjenljive kamatne stope primijenjena je vrijednost 6M EURIBOR-a od 2,97% na dan 16.10.2026. godine; stvarni iznos otplate može biti veći ili manji, u zavisnosti od kretanja EURIBOR-a. U obračun efentivne kamatne stope uključena je nominalna kamatna stopa, naknada za održavanje transakcionog računa za rezidente 1,29 Eur mjesečno, za nerezidente 2,99 Eur mjesečno, naknada za dvije mjenice, naknada za upit u Kreditni registar CBCG, naknada za izdavanje lista nepokretnosti, trošak procjene nepokretnosti i trošak polise osiguranja nepokretnosti u iznosu. Troškovi procjene i osiguranja obračunati su za nepokretnost površine 42 m^2 (stambeni kredit), odnosno 37 m^2 (gotovinski kredit uz hipoteku). Kamata se obračunava primjenom konformne metode. Shodno Zakonu o potrošačkim kreditima Banka ne naplaćuje naknadu za obradu kredita.

4. OSTALI TROŠKOVI KOJI NISU UKLJUČENI U EFEKTIVNU KAMATNU STOPU (EKS)

Pored troškova uključenih u EKS, potrošač može imati i sljedeće troškove:

- troškovi notarske ovjere dokumentacije;
- troškovi upisa hipoteke u katastar nepokretnosti;
- troškovi pravnog mišljenja za nerezidentni kolateral;
- porez na promet nepokretnosti, kod kupovine nepokretnosti koja podliježe ovom porezu;

A Bulevar Džordža Vašingtona 98
81 000 Podgorica, Crna Gora
P +382 20 680 951
F +382 20 675 083
PIB 03087158
W adriaticbank.com
E info@adriaticbank.com

- zatezna kamata i troškovi naplate u slučaju kašnjenja u otplati;
- drugi mogući troškovi, u zavisnosti od konkretnog kreditnog zahtjeva.

Iznosi ovih troškova utvrđuju se propisima, tarifama, odnosno cjenovnicima pružalaca usluga (notar, katastar, osiguravač) i zavise od iznosa kredita i vrijednosti nepokretnosti.

5. INSTRUMENTI OBEZBJEĐENJA

Kredit se obezbjeđuje jednim ili kombinacijom više sljedećih instrumenata obezbjeđenja:

- hipoteka na nepokretnosti prihvatljivoj za Banku, pri čemu iznos kredita ne može biti veći od 90% procijenjene vrijednosti nepokretnosti kod stambenog kredita za rezidente, odnosno 60% za nerezidente, a kod gotovinskog kredita uz hipoteku 65% za rezidente, odnosno 60% za nerezidente;
- rješenje o administrativnoj zabrani, ako je predviđeno odlukom o kreditu;
- najmanje jedna blanko sopstvena mjenica sa mjeničnim ovlašćenjem;
- jemstvo, ako je predviđeno odlukom o kreditu;
- mjenice investitora, kod kupovine nepokretnosti u izgradnji;
- polisa osiguranja nepokretnosti vinkulirana u korist Banke (vidjeti tačku 6).

Kombinacija više instrumenata obezbjeđenja, kao i dodatni instrumenti obezbjeđenja, mogu se tražiti ako to zahtijeva procijenjena kreditna sposobnost potrošača.

Banka prihvata instrumente obezbjeđenja koji se nalaze u Crnoj Gori. Instrumenti obezbjeđenja koji se nalaze u državi članici Evropske unije ili u trećoj zemlji prihvataju se, uz primjenu posebnih procedura u skladu sa internim aktima Banke; iste procedure primjenjuju se i na nerezidente. O tome Banka informiše potrošača prije zaključenja ugovora.

6. DODATNE USLUGE I PROCJENA NEPOKRETNOSTI

Uslov za odobrenje kredita je polisa osiguranja založene nepokretnosti od osnovnih rizika (požar i poplava), na sumu koja odgovara građevinskoj vrijednosti nepokretnosti, vinkulirana u korist Banke, sa trajanjem 30 dana dužim od perioda otplate i plaćena u cjelosti prije isplate kredita.

Ako posljednji anuitet dospijeva nakon 65. godine života potrošača, jemca ili sudužnika, uslov je i polisa osiguranja života, vinkulirana u korist Banke. Potrošač polisu može zaključiti kod osiguravača po svom izboru, ako ispunjava uslove Banke.

Za odobrenje kredita potrebna je procjena nepokretnosti od procjenitelja sa liste Banke, čije troškove snosi potrošač.

Otvaranje transakcionog računa kod Banke nije uslov za odobrenje, odnosno realizaciju.

7. OTPLATA

Krediti se otplaćuju u jednakim mjesečnim anuitetima (anuitet je jednak mjesečni iznos koji obuhvata dio glavnice i kamatu; kod promjenljive kamatne stope iznos anuiteta se mijenja sa promjenom kamatne stope) ili prema posebnom planu otplate. Broj anuiteta jednak je roku otplate u mjesecima. Iznos mjesečnog anuiteta za reprezentativne primjere naveden je u tački 3. Kada se kredit otplaćuje u jednakim anuitetima, uredna otplata svih anuiteta dovodi do otplate cjelokupnog kredita.

A Bulevar Džordža Vašingtona 98
81 000 Podgorica, Crna Gora
P +382 20 680 951
F +382 20 675 083
PIB 03087158
W adriaticbank.com
E info@adriaticbank.com

8. PRIJEVREMENA OTPLATA

Potrošač može u svakom trenutku djelimično ili u potpunosti prijevremeno otplatiti kredit. U slučaju prijevremene otplate, potrošač nije dužan da plaća kamatu niti druge troškove za period nakon dana prijevremene otplate, odnosno ukupni troškovi kredita umanjuju se za iznos kamate i troškova koji se odnose na preostali period trajanja ugovora. Banka ne naplaćuje naknadu za prijevremenu otplatu kredita.

9. UPOZORENJE O POSLJEDICAMA NEPLAĆANJA

Kašnjenje u otplati dovodi do obračuna zatezne kamate, evidentiranja u Kreditnom registru Centralne banke Crne Gore, aktiviranja instrumenata obezbjeđenja, raskida ugovora i prinudne naplate. S obzirom na to da su krediti obezbijeđeni hipotekom, može doći do prodaje nepokretnosti, uključujući i stan ili kuću u kojoj potrošač živi. Ako potrošač očekuje poteškoće u otplati, treba da se na vrijeme obrati Banci radi dogovora o mogućim olakšicama.

10. PRAVO NA JEDNOSTRANI RASKID UGOVORA

Potrošač može jednostrano raskinuti ugovor o kreditu, bez navođenja razloga, u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora, odnosno od dana prijema ugovornih uslova i informacija, ako ih je primio nakon zaključenja ugovora. Raskid je blagovremen ako je obavještenje o raskidu upućeno Banci u pisanoj formi, na papiru ili drugom trajnom mediju, prije isteka tog roka.

U slučaju jednostranog raskida, potrošač, kao korisnik kredita je dužan da:

- obavijesti Banku o raskidu u okviru roka od 14 dana od dana zaključenja ugovora o kreditu;
- bez odlaganja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana slanja obavještenja, plati Banci iskorišćeni iznos glavnice sa kamatom obračunatom po ugovorenoj kamatnoj stopi od dana povlačenja sredstava do dana otplate glavnice.

Osim toga, Banka ima pravo samo na naknadu troškova ovjere ugovora i prateće dokumentacije koje je platila.

11. PRIGOVORI I VANSUDSKO RJEŠAVANJE SPOROVA

Potrošač ima pravo da Banci podnese prigovor kada smatra da mu je povrijeđeno pravo propisano Zakonom o potrošačkim kreditima ili da se Banka ne pridržava obaveza iz ugovora o kreditu. Isto pravo ima i sudužnik, jemac, odnosno drugi učesnik u ugovoru o kreditu.

Prigovor se podnosi u pisanoj formi, na papiru ili drugom trajnom mediju, i to: neposredno u bilo kojoj poslovnici Banke, putem elektronske pošte na e-mail adresu kvalitet@adriaticbank.com, putem internet stranice Banke ili poštom na adresu: „ADRIATIC BANK“ AD PODGORICA, Bulevar Džordža Vašingtona broj 98, 81000 Podgorica, sa naznakom: Odjeljenje za podršku korisnicima i korisničko iskustvo.

A Bulevar Džordža Vašingtona 98
81 000 Podgorica, Crna Gora
P +382 20 680 951
F +382 20 675 083
PIB 03087158
W adriaticbank.com
E info@adriaticbank.com

Banka je dužna da o prigovoru odluči odmah, a u složenijim slučajevima najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana dostavljanja prigovora, i da o svojoj odluci obavijesti potrošača u pisanoj formi, na papiru ili drugom trajnom mediju. Ukoliko o prigovoru ne odluči odmah, Banka će potrošaču izdati potvrdu o prijemu prigovora.

Ako Banka ne odluči o prigovoru u navedenom roku ili odbije prigovor, potrošač može da podnese zahtjev za zaštitu prava Centralnoj banci Crne Gore, kao organu nadležnom za nadzor nad Bankom, sa sjedištem u Podgorici, Bulevar Svetog Petra Cetinjskog broj 6, 81000 Podgorica, radi sprovođenja postupka nadzora nad Bankom.

U tim slučajevima potrošač može zahtijevati i vansudsku zaštitu, uključujući podnošenje predloga za pokretanje postupka posredovanja, odnosno postupka arbitraže, u skladu sa zakonom, ili zaštitu pred nadležnim sudom.

Detaljni uslovi dostupni su u filijalama i poslovnicama Banke i na www.adriaticbank.com.

12. ZAVRŠNE ODREDBE

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

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 i svojim internim aktima.

U zavisnosti od konkretnih potreba potrošača, Banka obezbjeđuje personalizovane informacije koje su potrebne da radi upoređivanja dostupnih ponuda na tržištu i donošenja odluke o ponudi koja potrošaču najviše odgovara.

Banka će svoju ponudu kroz personalizovane informacije dostaviti sa rokom važenja od 15 dana.

Personalizovane informacije se obavezno dostavljaju:

- Bez odlaganja, nakon što potrošač dostavi osnovne podatke o svojim potrebama, finansijskom stanju i željenim uslovima kredita.
- Prije prihvatanja ponude ili potpisivanja ugovora o kreditu.

Informacije o troškovima i naknadama dostupne su na internet stranici i u poslovnicama Banke. Pregled troškova i naknada dostavlja se potrošaču prije zaključenja ugovora, na papiru ili drugom trajnom mediju, putem propisanog obrasca koji sadrži ključne elemente budućeg stambenog kredita.

Potrošač je dužan da Banci dostavi tačne i potpune podatke o svojim primanjima i obavezama, kao i podatke o članovima užeg domaćinstva i broju izdržavanih lica. Za tačnost i vjerodostojnost dostavljenih podataka odgovoran je potrošač.

Kredit neće biti odobren ukoliko potrošač ne dostavi informacije ili dokumentaciju potrebnu za procjenu kreditne sposobnosti.

A Bulevar Džordža Vašingtona 98
81 000 Podgorica, Crna Gora
P +382 20 680 951
F +382 20 675 083
PIB 03087158
W adriaticbank.com
E info@adriaticbank.com

ADRIATIC BANK

Na osnovu prikupljenih podataka, Banka vrši procjenu kreditne sposobnosti koristeći dostavljenu dokumentaciju, podatke iz službenih evidencija i interne baze podataka, u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita podataka o ličnosti.

Banka pruža odgovarajuća objašnjenja radi omogućavanja procjene da li je predloženi ugovor o kreditu prilagođen potrebama i finansijskoj situaciji potrošača. Ta objašnjenja obuhvataju informacije koje se dostavljaju prije zaključenja ugovora, bitne karakteristike predloženih vrsta kredita, kao i moguće posljedice koje kreditni proizvod može imati za potrošača, uključujući posljedice neispunjavanja obaveza plaćanja.

Banka ne pruža savjetodavne usluge u smislu Zakona o potrošačkim kreditima. Potrošači mogu zatražiti savjet od ovlašćenih ili drugih dostupnih savjetovališta za zaštitu potrošača.

Dodatne informacije o kreditnim proizvodima i postupku odobravanja kredita dostupne su u poslovnicama Banke, na zvaničnoj internet stranici www.adriaticbank.com ili putem mejla na mejl adresu info@adriaticbank.com .

A Bulevar Džordža Vašingtona 98
81 000 Podgorica, Crna Gora
P +382 20 680 951
F +382 20 675 083
PIB 03087158
W adriaticbank.com
E info@adriaticbank.com