OPŠTE INFORMACIJE O UGOVORU O POTROŠAČKOM STAMBENOM KREDITU

Ove opšte informacije sačinjene su u skladu sa članom 24 Zakona o potrošačkim kreditima ("Službeni list CG", broj 15/25). Opšte informacije dostupne su u poslovnim prostorijama u kojima Universal Capital Bank AD Podgorica (u dalje tekstu: Banka) pruža usluge potrošačima i na internet stranici Banke www.ucbank.me.

1. Naziv i sjedište kreditora	Universal Capital Bank AD Podgorica PIB: 02684462 Adresa: Stanka Dragojevića bb, 81000 Podgorica Telefon: +382 20 481 481 Faks: +382 20 481 482 E-mail: info@ucbank.me Internet stranica: http://www.ucbank.me/
2. Namjena potrošačkog stambenog kredita	Potrošački stambeni kredit je kredit obezbijeđen hipotekom ili drugim sličnim sredstvom obezbjeđenja na stambenom objektu ili drugoj nepokretnosti potrošača ili obezbijeđen pravom u vezi sa tom nepokretnošću kao i ugovor o kreditu čiji je cilj da se steknu ili zadrže imovinska prava nad zemljištem ili na postojećoj ili projektovanoj građevini. Namjena potrošačkog stambenog kredita može biti sticanje ili zadržavanje imovinskih prava nad zemljištem ili na postojećoj ili projektovanoj građevini; adaptacija stambenog objekta i sl.
3. Vrsta instrumenata obezbjeđenja i informacija o tome da li se prihvataju instrumenti obezbjeđenja koji se nalaze u državi članici ili trećoj zemlji	Vrste instrumenata obezbjeđenja/kolaterali koje prihvata Banka: založene nepokretne stvari (hipoteka), mjenice, založeni bankovni depoziti (npr. oročeni depozit, račun štednje), založene pokretne stvari, založene hartije od vrijednosti, založena polisa životnog osiguranja, garancija, jemstvo, osiguranje zaključeno kod osiguravača i sl. Hipoteka može nastati zaključenjem ugovora o hipoteci ili davanjem založne izjave od strane hipotekarnog dužnika (vlasnika nepokretnosti) koja mora biti sačinjena u formi notarskog zapisa i uknjižbom hipoteke u katastar nepokretnosti u Crnoj Gori ili u postupku pred nadležnim organom države članice Evropske unije ili treće države, u kojima se nalazi nepokretnost koja je predmet hipoteke, a u skladu sa međunarodnim ugovorom.
4. Moguće trajanje ugovora o potrošačkom stambenom kreditu	Do 84 mjeseca

5. Dostupna kamatna stopa sa kratkim opisom značenja i efektima za potrošača	Fiksna kamatna stopa tokom cjelokupnog perioda otplate kredita: - nominalna kamatna stopa (NKS) od 4,80% do 6,50% Kamata se obračunava konformnim metodom. Kamata je cijena koju Banka naplaćuje za korišćenje sredstava odobrenog kredita. Banka na potrošački stambeni kredit primjenjuje fiksnu kamatnu stopu. Fiksna kamatna stopa ne mijenja se tokom ugovornog odnosa i to je kamatna stopa koju su Banka i potrošač ugovorili za čitav period trajanja ugovora o kreditu. Nominalna kamatna stopa - osnovna je kamatna stopa za obračun kamata i najčešće se iskazuje kao godišnja kamatna stopa, pa ju je za kraća razdoblja potrebno preračunavati. Efektivna kamatna stopa izračunava se na način da se na godišnjoj osnovi izjednačava sadašnja vrijednost svih obaveza (iskorišćeni iznos kredita, otplata i naknada), budućih ili postojećih obaveza, dogovorenih između Banke i potrošača. Radi obračuna efektivne kamatne stope, Banka određuje ukupne troškove kredita za potrošača koji ne uključuju troškove prenosa prava svojine na nepokretnosti, kao ni naknade koje je potrošač dužan da plati za neispunjenje obaveza iz ugovora o kreditu i druge naknade, osim cijene za kupovinu stvari ili usluge koju je potrošač dužan da plati transakcijom u gotovini ili putem kredita. Obračun efektivne kamatne stope zasniva se na pretpostavci da će ugovor o potrošačkom stambenom kreditu ostati na snazi tokom ugovorenog perioda i da će Banka i potrošač izvršiti svoje obaveze pod uslovima i u rokovima utvrđenim ugovorom o kreditu. Najviša efektivna kamatna stopa na potrošačke kredite ne smije biti veća od prosječne ponderisane efektivne kamatne stope na stanje svih potrošačkih kredita upisanih u Kreditni registar Centralne banke Crne Gore do kraja određenog kvartala, uvećane za 100%. Prosječnu ponderisanu efektivnu kamatnu stopu na stanje svih potrošačkih kredita upisanih u kreditni registar utvrđuje Centralna banka Crne Gore na kraju svakog kvartala i objavljuje je na svojoj internet stranici. Kreditori su dužni da kamatnu stopu primijene najkasnije u roku od pet dana od dana njenog objavljivanja.
6. Valuta u kojoj se zaključuje ugovor o potrošačkom stambenom kreditu i uslovi za povlačenje iznosa iskorišćenog kredita (tranše)	Potrošački stambeni kredit odobrava se u valuti euro/EUR i jednokratno se isplaćuje na transakcioni račun potrošača nakon konstituisanja sredstava obezbjeđenja, u skladu sa ugovorom o potrošačkom stambenom kreditu.

7. Ukupni iznos kredita, ukupni troškovi kredita za potrošača, ukupni iznos koji plaća potrošač i efektivna kamatna stopa, na reprezentativnom primjeru	Maksimalni iznos stambenog potrošačkog kredita je 400.000,00 EUR Reprezentativni primjer kredita Iznos kredita: 150.000,00 EUR Rok otplate/broj rata: 84 mjeseca Mjesečni anuitet: 2.098,69 EUR Kamatne stope: • Nominalna godišnja kamatna stopa (fiksna): 4,80 % • Efektivna kamatna stopa (EKS): 4,86 % Troškovi uključeni u obračun EKS Naknada za obradu kredita: 0,00 EUR Naknada za vođenje transakcionog računa: 1,00 EUR Naknada za pribavljanje podataka iz Kreditnog registra CBCG: 3,00 EUR Trošak kupovine dvije mjenice: 4,00 EUR Trošak procjene nepokretnosti: 110,00 EUR Trošak polise osiguranja nepokretnosti: 197,72 EUR Ukupni troškovi (bez kamate): 315,72 EUR Kamata i ukupni iznosi • Interkalarna kamata: 579,13 EUR • Ukupna kamata (redovna + interkalarna): 26.869,09 EUR Ukupan iznos koji potrošač treba da plati: 177.184,81 EUR Ukupan iznos predstavlja zbir glavnice kredita, ukupne kamate i svih troškova nastalih u vezi sa odobrenjem kredita. Za kredit u iznosu od 150.000 EUR sa rokom otplate od 84 mjeseca, nominalna kamatna stopa iznosi 4,80%, dok efektivna kamatna stopa iznosi 4,86%. U obračun efektivne kamatne stope i ukupnog duga uključeni su troškovi kamate za cijeli period (26.869,09 EUR), naknada za održavanje transakcionog računa za jedan mjesec (1 EUR), naknade za dvije mjenice (4 EUR), upita u Kreditni registar CBCG (3 EUR), trošak procjene nepokretnosti (110 EUR), trošak polise osiguranja nekretnine (197,72 EUR). Troškovi procjene nepokretnosti i polise osiguranja nekretnine, izračunati su na konkretnom primjeru nepokretnosti, koja se zalaže kao obezbjeđenje, veličine 87m². Ukupan iznos koji klijent treba da plati je 177.184,81 EUR, dok mjesečni anuitet iznosi 2.098,69 EUR. Reprezentativni primjer je obračunat na dan 01.10.2026. godine.

8. Mogući dodatni troškovi koji nijesu uključeni u ukupan trošak kredita za potrošača, a koje je potrošač dužan da plati u vezi sa ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu	Troškovi notara; troškovi notarskog zapisa za prenos ili sticanje svojine ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima; naknade koje je potrošač dužan da plati za nepoštovanje obaveza utvrđenih ugovorom o potrošačkom stambenom kreditu.
9. Izbor različitih dostupnih mogućnosti za otplatu potrošačkog stambenog kredita, uključujući broj, učestalost i iznos redovnih obroka, odnosno anuiteta za otplatu	Otplata potrošačkog stambenog kredita vrši se u jednakim mjesečnim anuitetima. Rate dospijevaju na naplatu posljednjeg dana u mjesecu. Redosljed namirenja obaveza: troškovi; zatezna kamata; redovna kamata; glavnica.

10. Uslovi za prijevremenu otplatu kredita	Banka ne naplaćuje naknadu troškova neposredno povezanih sa prijevremenom otplatom kredita. Potrošač ima pravo da prijevremeno, u bilo kom trenutku, djelimično ili u potpunosti ispuni svoje obaveze iz ugovora o potrošačkom stambenom kreditu i u tom slučaju ima pravo na smanjenje ukupnih troškova kredita za preostali iznos kamata i drugih troškova u vezi preostalog roka trajanja ugovora. Banka po prijemu zahtjeva za prijevremenu otplatu kredita, bez odlaganja potrošaču dostavlja, na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju, informacije potrebne za donošenje odluke o prijevremenom ispunjenju ugovora o potrošačkom stambenom kreditu.

11. Da li je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti imovine, ko obezbjeđuje tu procjenu i da li je procjena vrijednosti nepokretnosti dodatni trošak za potrošača	Procjena vrijednosti nepokretnosti je neophodna za odobravanje potrošačkog stambenog kredita. Procjenu obezbjeđuje potrošač i predstavlja dodatni trošak za potrošača. Procjena vrijednosti imovine je djelatnost istinite i objektivne procjene vrijednosti imovine potrošača, koju obavlja fizičko lice koje ima zvanje ovlašćenog procjenjivača i licencu za obavljanje procjene vrijednosti. Procjena vrijednosti imovine se vrši u skladu sa Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti, Evropskim standardima za procjenu vrijednosti i Zakonom o računovodstvu. Procjenom vrijednosti imovine se utvrđuje iznos koji se može naplatiti prodajom kolaterala u slučaju neispunjavanja obaveza prema Banci. Ovlašćeni procjenjivač je fizičko lice koje ima zvanje ovlašćenog procjenjivača i licencu za obavljanje procjene vrijednosti izdatu od Ministarstva finansija Crne Gore i koje je na Spisku ovlašćenih procjenjivača koji sačinjava Banka. Ovlašćeni procjenjivači ne smiju biti u sukobu interesa u vezi sa procjenom koju treba da izvrše, ne mogu biti uključeni u proces obrade i odlučivanja o kreditnom zahtjevu ili imati srodnički, pravni ili ekonomski odnos sa potrošačem i ne smiju imati nikakav interes koji se odnosi na rezultat same procjene. Naknada za izvršenu procjenu ne smije biti povezana sa rezultatom procjene vrijednosti.
12. Obaveza ugovaranja dodatnih usluga kao uslova za odobravanje potrošačkog stambenog kredita	Zaključivanje ugovora o pružanju dodatnih usluga (ugovor o osiguranju imovine/nepokretnosti) uslov je za odobravanje potrošačkog stambenog kredita. Ugovor o osiguranju može se zaključiti u Banci koja pored dozvole Centralne banke Crne Gore ima i posebnu saglasnost Agencije za nadzor osiguranja za obavljanje zastupanja u osiguranju. Zaposleni Banke koji zaključi ugovor o osiguranju sa potrošačem, obezbjeđuje propisane informisacije i uručuje potrošaču polisu osiguranja sa opštim i posebnim uslovima osiguranja. Potrošač može da zaključi ugovor o osiguranju i kod društava za osiguranje ili kod drugih društava koja obavljaju zastupanja u osiguranju čiji je spisak dostupan na internet stranici Agencije za nadzor osiguranja www.ano.me.
13. Opšte upozorenje o mogućim posljedicama nepoštovanja obaveza iz ugovora o potrošačkom stambenom kreditu	U slučaju nepoštovanja obaveza iz ugovora o potrošačkom stambenom kreditu, kašnjenja sa plaćanjem dospjelih obaveza ili izvršenja bilo kojih obaveza u vezi sa ugovorom, Banka ima pravo da koristi sve instrumente obezbjeđenja u svrhu podmirenja cjelokupnog dugovanja i ispunjenja dospjelih obaveza potrošača, da otkaže ugovor o kreditu, čime potraživanje Banke dospijeva u cjelosti i prije redovnog dospijeća, te da zahtijeva prinudnu naplatu glavnice kredita zajedno sa dospijelim kamatama, zateznim kamatama, troškovima i drugim potraživanjima u skladu sa ugovorom o potrošačkom stambenom kreditu i pozitivnim propisima. Potrošač će snositi sve troškove nastale zbog opisanog nepoštovanja svojih obaveza, kao što su advokatski, notarski, javno

	izvršiteljski, upravni, sudski i troškovi drugih tijela u vezi sa postupkom prinudne naplate (izvršenja).
14. Postojanje prava i uslovi za jednostrani raskid ugovora o potrošačkom stambenom kreditu, periodu tokom kojeg se to pravo može ostvarivati, uključujući informacije koje se odnose na obavezu potrošača da plati iskorišćeni iznos glavnice i kamate u skladu sa članom 45 stav 2 tačka 2 Zakona o potrošačkom kreditu	Potrošač ima pravo na jednostrani raskid ugovora o potrošačkom stambenom kreditu, bez navođenja razloga, u roku od 14 dana, od dana: zaključivanja ugovora o kreditu ili prijema uslova i informacija od Banke u skladu sa članom 35 Zakona o potrošačkim kreditima, ako su ti uslovi i informacije primljeni poslije dana zaključenja ugovora o potrošačkom stambenom kreditu (npr. plan otplate). Ako potrošač namjerava da jednostrano raskine ugovor o kreditu dužan je da prije isteka navedenog roka obavijesti Banku o raskidu i bez odlaganja, a najkasnije 30 dana od dana slanja obavještenja o raskidu plati Banci glavnicu i pripadajuću kamatu, obračunatu na osnovu ugovorene kamatne stope, od dana povlačenja novčanih sredstava po osnovu ugovora o potrošačkom stambenom kreditu do dana otplate glavnice. U slučaju jednostranog raskida ugovora o potrošačkom stambenom kreditu, pored pomenute glavnice i pripadajuće kamate, Banka nema pravo na drugu naknadu od potrošača, osim naknade ovjere ugovora i druge prateće dokumentacije koju plaća Banka. Ugovor o potrošačkom stambenom kreditu smatra se raskinutim na vrijeme ako je obavještenje o jednostranom raskidu upućeno u pisanoj formi, na papiru ili drugom kreditoru dostupnom trajnom mediju, u gore navedenom roku od 14 dana.
15. Završna napomena	Ovaj dokument predstavlja sastavni dio sistema transparentnog informisanja potrošača. Dodatne informacije dostupne su na internet stranici Banke www.ucbank.me i u poslovnim prostorijama u kojima Banka pruža usluge potrošačima.

Ove opšte informacije važe od 29.09.2026. godine.