

STANDARDNI INFORMACIONI LIST

Stambeni kredit

1.Naziv i adresa sjedišta Banke	MF banka a.d. Banja Luka,Aleja Svetog Save 61,78 000 Banja Luka,Republika Srpska, BiH (u daljem tekstu Banka).
2.Naziv / vrsta usluge	Stambeni kredit.
3.Korisnici	<p>Fizička lica sa stalnim primanjima koja obezbjeđuju urednu otplatu kredita.</p> <p>Grupa 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Fizička lica, kupci stambenih jedinica od aktivnog Klijenta banke, kojeg Banka prati kroz projektno finansiranje za izgradnju stambeno poslovnog objekta b. Fizička lica sa namjerom kupovine nekretnina izuzetih od strane Banke u izvršnom postupku c. Fizička lica zaposlena u MF banci i članicama MF bankarske grupe (ostvaruju primanja preko MF banke) d. Fizička lica zaposlena kod firmi-klijenata Banke sa kojima je zaključen poseban ugovor o poslovno- tehničkoj saradnji. <p>Grupa 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Vlasnici poslovnih subjekata koji su Klijenti Banke b. Za Klijente Banke zaposlene kod poslovnih subjekata koji su takođe Klijenti Banke c. Zaposleni u javnom sektoru d. Zaposleni i vlasnici poslovnih subjekata koji po internoj segmentaciji pripadaju segmentu srednjih i velikih Klijenata (Uslov: pozitivan finansijski rezultata prethodnu bilansnu godinu). <p>Grupa 3:</p> <p>Klijenti članica MF bankarske grupe koji ne ostvaruju primanja preko MF banke i ostala fizička lica koja ne pripadaju Grupama 1 i 2.</p> <p>Napomena: Klijenti koji pripadaju Grupama 1 i 2, osim Fizičkih lica sa namjerom kupovine nekretnina izuzetih od strane Banke u izvršnom postupku, moraju ostvarivati primanja preko računa u MF banci, odnosno obavezno je ugovoriti opciju prenosa plate, a najdalje 3 mjeseca od realizacije stambenog kredita.</p>
4.Iznos kredita	<p>KM 5.000 - 500.000</p> <p>(uz valutnu klauzulu EUR za kredite sa rokom otplate većim od 36 mjeseci); Valutna klauzula podrazumjeva da se novčana obaveza Korisnika prilikom potpisivanja Ugovora o kreditu preračunava u EUR po važećem srednjem kursu Centralne banke Bosne i Hercegovine i radi očuvanja realne vrijednosti čitavo vrijeme trajanja kredita veže za EUR. Banka je ovlaštena da ukoliko tokom trajanja Ugovora dođe do promjene kursa KM u odnosu na EUR, izvrši konverziju preostalih obaveza Korisnika kredita u EUR valutu, u skladu sa službeno utvrđenim srednjim kursom Centralne Banke BiH na dan dospjeća ili ispunjenja obaveza.Banka će o sprovedenoj konverziji i datumu konverzije obavjestiti Klijenta bez odlaganja i dostaviti mu novi anuitetni plan u EUR valuti.</p>
5.Rok otplate / trajanje Ugovora	Do 240 mjeseci.
6.Namjena	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kupovina i/ili adaptacija stambene jedinice ili kuće, ▪ kupovinu zemljišta sa svrhom izgradnje kuće, ▪ pribavljanje potrebnih dozvola za gradnju i/ili adaptaciju, ▪ finansiranje materijala i izgradnje stambene jedinice ili kuće, ▪ refinansiranje kreditnih obaveza korištenih u gore navedene svrhe, ▪ opremanje i namještanje stambene jedinice ili kuće, na osnovu fakture/predračuna, ▪ ulaganje u energetska efikasnost stambenog objekta, podržano od strane GGF(moguće koristiti kao jedinu namjenu).

	<p>Napomena: moguće je refinansiranje prethodnih dokumentovanih ulaganja u kupovinu ili adaptaciju stana/kuće/zemljišta koja su realizovana u periodu max. 12 mjeseci prije datuma podnošenja zahtjeva.</p> <p>Napomena: Neophodna je stroga kontrola namjenskog trošenja sredstava, uz dokumentovanje utroška.</p> <p>Korisnik kredita je dužan, uz zahtjev za povlačenje sredstava, dostaviti i dokaz o namjenskom trošenju sredstava (Fakturu/Profakturu dobavljača/Ugovor i dr.dokaze) kao i popunjen, potpisan i ovjeren nalog za prenos sredstava na račun krajnjeg korisnika kreditnih sredstava.</p>				
7.Način isplate	U jednoj ili više tranši uz definisan period korištenja i/ili u skladu sa potrebama kontrole namjene plasmana (dobavljačima, izvođačima radova, drugim finansijskim organizacijama i sl.Banka će odobrena kreditna sredstva, a u svrhu praćenja i kontrole namjenskog trošenja kreditnih sredstava, plasirati na račun posebnih namjena Korisnika, otvoren kod Banke za navedenu svrhu.				
8.Način otplate	<p>Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima, sa ili bez grace perioda.</p> <p>Grace period;</p> <ul style="list-style-type: none"> -do 24 mjeseca ukoliko je veći dio kredita namjenjen za kupovinu zemljišta sa ciljem izgradnje, -do 12 mj ako je veći dio namjenjen za adaptaciju i kupovinu stanova u izgradnji, -do 6 mjeseci za sve ostale namjene. 				
9.Nominalna kamatna stopa i provizija	Grupa	IZNOS (KM)	ROK OTPLATE	KAMATNA STOPA	PROVIZIJA ZA OBRADU
	1*	5.000 – 500.000	do 240 mjeseci	2,99%	Bez provizije za obradu
	2	5.000 – 500.000		5,99%	1,00%
	3	5.000 –300.000		7,99%	1,20%
<p><i>*Danom stupanja na snagu ovih uslova, članovi Grupe 1 koji imaju kredit u korištenju za iste namjene u MF banci, a koji je odobren u prethodnom periodu, mogu podnijeti zahtjev za aneksiranje postojećeg ugovora kojim bi se kamatna stopa smanjila na aktuelnu.</i></p> <p>MJESEČNA NAKNADA ZA VOĐENJE KREDITNE PARTIJE: Naknada za vođenje kreditne partije iznosi 1,00 KM mjesečno fiksno, obračunava se i naplaćuje mjesečno, za cijeli period trajanja kredita.</p>					
10.Vrsta kamatne stope	<p>Nominalna kamatna stopa može biti fiksna i promjenjiva.</p> <p>Promjenljiva nominalna kamatna stopa je tržišno indeksirana kamata koja se sastoji od referentne kamatne stope i to 6-mjesečnog EURIBOR- a zaokruženog na sljedeću veću desetinu (promjenjivi element) i kamatne marže (fiksni element). EURIBOR (Euro interbank offered rate) je referentna kamatna stopa po kojoj prvorazredne banke u euro zoni nude međusobno oročene depozite na određene vremeneske periode. Formira se i objavljuje svakog radnog dana u 11:00 prema srednje evropskom vremenu sa datumom valute (datum važenja) za dva radna dana odnosno T+2. EURIBOR se određuje fiksno 2 (dva) puta godišnje i to 31.12. i 30.06., s time što se na sve postojeće kao i nove plasmane, koji imaju ugovorenu varijabilnu kamatnu stopu vezanu za 6MJ EURIBOR, u prvom polugodištu primjenjuje EURIBOR određen na dan 31.12. a u drugom polugodištu određen na dan 30.06., zaokružen na sljedeću veću 1/10. Fiksna nominalna kamatna stopa je nepromjenjiva za čitav period trajanja ugovora o kreditu.</p> <p>Banka vrši obračun kamate proporcionalnim metodom i primjenjuje dekurzivan način obračuna.</p>				
11.Efektivna kamatna stopa (EKS)	od 3,01% na godišnjem nivou.				

12. Iznos kamata,naknada, ostali troškovi¹ koji ulaze u obračun EKS²;

Grupa 1;

PERIOD OTPLATE IZNOS KREDITA (KM)	60 mjeseci				
	ANUITET KM	Iznos naknade, fiksno KM	Ostali troškovi KM	Ukupan iznos koji klijent treba da plati KM	EKS %
5.000,00	89.73	00.00	75.00	5.458,80	3,62
250.000,00	4.486,40	00.00	265.00	269.461,00	3,03
500.000,00	8.973,19	00.00	265.00	538.656,40	3,01
NKS od: 2,99 %, fiksna, na godišnjem nivou					
EKS: od 3,01%					

PERIOD OTPLATE IZNOS KREDITA (KM)	240 mjeseci				
	ANUITET KM	Iznos naknade, fiksno KM	Ostali troškovi KM	Ukupan iznos koji klijent treba da plati KM	EKS %
5.000,00	27.60	00.00	1.165,00	7.789,00	6,22
250.000,00	1.380,22	00.00	1.165,00	332.417,80	3,04
500.000,00	2.760,44	00.00	1.165,00	663.670,60	3,01
NKS od: 2,99 %, promjenjiva, na godišnjem nivou					
EKS: od 3,01 %					

Grupa 2;

PERIOD OTPLATE IZNOS KREDITA (KM)	60 mjeseci				
	ANUITET KM	Iznos naknade, fiksno KM	Ostali troškovi KM	Ukupan iznos koji klijent treba da plati KM	EKS %
5.000,00	96.27	50.00	75.00	5.901,20	7,10
250.000,00	4.813,65	2.500,00	985.00	292.304,00	6,60
500.000,00	9.627,29	5.000,00	985.00	583.622,40	6,52
NKS od: 5,99 %, fiksna, na godišnjem nivou					
EKS: od 6,52%					

PERIOD OTPLATE IZNOS KREDITA (KM)	240 mjeseci				
	ANUITET KM	Iznos naknade, fiksno KM	Ostali troškovi KM	Ukupan iznos koji klijent treba da plati KM	EKS %
5.000,00	35.34	50.00	1.165,00	9.696,60	9,94
250.000,00	1.766,87	2.500,00	1.165,00	427.713,80	6,18
500.000,00	3.533,74	5.000,00	1.165,00	853.542,60	6,15
NKS od: 5,99 %, promjenjiva, na godišnjem nivou					
EKS: od 6,15 %					

¹ Kod utvrđivanja nominalne kamatne stope koja se sastoji od 6mj Euribora i marže primjenjena je vrijednost 6mj Euribora od -0,5% .

² U obračun EKS-a uključena je nominalna kamatna stopa, naknada za obradu zahtjeva i ostali troškovi. U ostale troškove uključeno je:

- trošak jedne mjenice, fiksno - 5,00 KM

- trošak procjene, fiksno - 150,00 KM

- trošak naknade za vođenje kreditne partije , fiksno- 1 KM mjesečno

Grupa 3;

PERIOD OTPLATE IZNOS KREDITA (KM)	60 mjeseci				
	ANUITET KM	Iznos naknade, fiksno KM	Ostali troškovi KM	Ukupan iznos koji klijent treba da plati KM	EKS %
5.000,00	100.69	60.00	75.00	6.176,40	9,24
100.000,00	2.013,86	1.200,00	985.00	123.016,60	9,00
300.000,00	6.041,58	3.600,00	985.00	367.359,80	8,69
NKS od: 7,99 %, fiksna, na godišnjem nivou					
EKS: od 8,69%					

PERIOD OTPLATE IZNOS KREDITA (KM)	240 mjeseci				
	ANUITET KM	Iznos naknade, fiksno KM	Ostali troškovi KM	Ukupan iznos koji klijent treba da plati KM	EKS %
5.000,00	40.93	60.00	1.165,00	11.048,20	12,40
100.000,00	818.58	1.200,00	1.165,00	198.824,20	8,33
300.000,00	2.455,73	3.600,00	1.165,00	594.140,20	8,21
NKS od: 7,99 %, promjenjiva, na godišnjem nivou					
EKS: od 8,21 %					

Reprezentativni primjer:

Banka je Korisniku kredita odobrila Stambeni kredit Mf banke u iznosu od 50.000 KM sa rokom otplate 36 mjeseci, po nominalnoj kamatnoj stopi 2,99%, fiksno, na godišnjem nivou uz proviziju za obradu zahtjeva 0,00% i način otplate u jednakim mjesečnim anuitetima. Obezbeđenje kredita su 3 mjenice potpisane od strane svih učesnika u kreditu (Dužnika/Sudužnika/Solidarnog jemca), hipoteka na nepokretnostima, založno pravo na pokretnoj imovini. Klijent je otvorio transakcioni račun u banci 3 mjeseca prije podnošenja zahtjeva za kredit.

Vrsta obaveze koja se plaća	Iznos u KM
Glavnica kredita	50.000
Obračunata kamata	2,343.20
Naknada za vođenje kreditne partije (računa), fiksno	72.00
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva, 0,00%	00.00
Troškovi mjenica (5,00 KM po jednoj mjenici), fiksno	15.00
Pretpostavljeni troškovi pribavljanja, ovjere dokumentacije, fiksno	50.00
Pretpostavljeni troškovi procjene (pokretnina i nekretnina), fiksno	150.00
Pretpostavljeni troškovi notarske obrade, fiksno	300.00
Pretpostavljeni troškovi premije osiguranja, fiksno	100.00
Pretpostavljeni troškovi uspostave založnog prava na nekretninama, fiksno	250.00
Pretpostavljeni troškovi provjere i zalaganja (pokretnine, depozit), fiksno	60.00
Ukupan iznos koji klijent treba da plati	53,304.20
EKS	4.35%

13. Prijevremena otplata

Korisnik ima pravo na prijevremenu otplatu. Provizija za prijevremenu otplatu se obračunava i naplaćuje za kredite sa ugovorenim iznosom do 150.000,00 KM i fiksnom kamatnom stopom ako je iznos prijevremene otplate u periodu od godinu dana > 10.000,00 KM i to:

	<p>-1% ako je period između prijevremene otplate i roka dospjeća iz Ugovora o kreditu \geq 1 godina</p> <p>-0,50% ako je period između prijevremene otplate i roka dopsjeća iz Ugovora o kreditu $<$ 1 godina</p> <p>-Iznos naknade za prijevremenu otplatu ni u jednom slučaju ne može biti veći od ukupnog iznosa kamate koju bi korisnik platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po Ugovoru trebalo da bude vraćen.</p> <p>Za kredite sa ugovorenim iznosom do 150.000,00 KM i varijabilnom kamatnom stopom , ne obračunava se provizija za prijevremenu otplatu.</p> <p>Za kredite sa ugovorenim iznosom većim od 150.000,00 KM , bez obzira na vrstu ugovorene kamatne stope,primjenjuje se provizija 2,50% za sve prijevremene otplate, osim u slučajevima prijevremene otplate izvršene od strane MF banke kada iznosi 0%.</p> <p>POSEBNE NAPOMENE za klijente poslovnica u Federaciji BiH u slučaju prijevremene otplate, koje važe za bilo koji slučaj opisan iznad: Banka će naplaćivati naknadu za prijevremeni povrat,ali maksimalno do procentualnog iznosa koji je ugovoren za proviziju/naknadu za obradu kredita. Za klijente Grupe 2 i 3, za klijente iz Grupe 1 se neće naplaćivati naknada za prijevremenu otplatu. Ukoliko je namjena kredita bila kupovina nepokretnosti,Banka može da naplati Klijentu naknadu za prijevrmenu otplatu i u slučaju ugovorene varijabilne kamatne stope , ali pod uslovom da je iznos prijevremene otplate kredita u periodu od godinu dana $>$ 20.000,00 KM , a procenat naknade može da bude kako je definisano u tački PRIJEVREMENA OTPLATA.</p> <p>Dodatna napomena za tržište FBiH i RS: Banka ne može zahtijevati naknadu za prijevremenu otplatu: ako je otplata bila izvršena na osnovu zaključenog ugovora o osiguranju čija je namjena osiguranje otplate kredita.</p>
<p>14.Informacija o obavezi zaključenja Ugovora o sporednim uslugama</p>	<p>Uslov za korištenje kredita je da Korisnik otvori tekući / transakcioni račun u Banci, osim ako već ima otvoren tj. zaključen Ugovor o tekućem računu. Ukoliko Korisnik već ima zaključen Ugovor o transakcionom računu sa Bankom,koji je otvoren 30 i više dana prije podnošenja zahtjeva za kredit,trošak vođenja transakcionog računa neće biti uključen u obračun EKS-a, u suprotnom hoće i obračunace se za svaki mjesec 2.00 KM (trenutno važeći iznos naknade), i prikazati ukupno zbirno za cijeli period trajanja kredita.Naknada za vođenje transakcionog računa je promjenjiva,što znači da u toku trajanja kredita može doći do promjene naknade.Obavještenje o promjeni varijabilne naknade za vođenje transakcionog računa,ukoliko ista predstavlja trošak sporedne usluge ,klijentu se dostavlja u skladu sa Ugovorom o otvaranju i vođenju transakconog računa.</p> <p>U slučaju namjenskog trošenja sredstava odnosno u svrhu praćenja i kontrolisanja namjenskog trošenja kreditnih sredstava, Klijent će otvoriti račun posebnih namjena u domaćoj valuti (KM) bez naknade za otvaranje, vođenje i zatvaranje navednog računa.</p> <p>U slučaju da je kredit obezbjeđen hipotekom ugovara se polisa osiguranja nepokretnosti a ako je kredit obezbjeđen novčanim depozitom ugovara se Ugovor o namjenski oročenom depozitu.</p> <p>Važeće odredbe za tržište Republike Srpske: Ukoliko Banka predlaže izmjene i dopune odredaba u vezi Ugovora o otvaranju i vođenju transakcionog računa, obavezna je da Klijentu dostaviti u pisanoj formi prijedlog tih izmjena i dopuna, najkasnije dva mjeseca prije predloženog dana početka njihove primjene, u kom roku se Klijent može saglasiti sa predloženim izmjenama i dopunama. Ako u prethodno pomenutom roku, Klijent ne obavijesti Banku da nije saglasan sa prijedlogom izmjena i dopuna Ugovora o otvaranju i vođenju računa, smatra se da se Klijent saglasio sa prijedlogom Banke. Klijent ima pravo da ako se ne saglasi sa prijedlogom izmjena i dopuna odredaba Ugovora o otvaranju i vođenju računa, i raskine ugovor o transakcionom računu u roku koji je prethodno naveden.</p> <p>Važeće odredbe za tržište Federacije BiH: Ukoliko Banka naknade i druge troškove u vezi Ugovora o otvaranju i vođenju transakcionog računa, uveća iznad ugovorenog iznosa, dužna je o tome obavijestiti Klijenta najkasnije 15 dana prije početka primjene izmjenjenih naknada, odnosno drugih troškova.Uslov za korištenje kredita može biti zaključenje polise osiguranja na nepokretnostima/pokretnostima ukoliko su iste predmet obezbjeđenja kredita.</p>
<p>15.Informacija o obavezi korišćenja notarskih usluga prilikom zaključenja ugovora</p>	<p>Ukoliko se kao instrument obezbjeđenja pojavljuje hipoteka, neophodan je notarski obrađen Ugovor o zasnivanju hipoteke, a troškove obrade snosi Korisnik kredita.</p>

<p>16. Upozorenje u vezi sa posljedicama propuštanja izmirenja obaveza</p>	<p>U slučaju korisnikovog kašnjenja u izmirenju ugovorenih obaveza Banka ima pravo da na sve dospjele a neizmirene obaveze prema Banci, obračunati i naplatiti zateznu kamatu u skladu sa zakonskom regulativom RS / FBIH/ BD³ u vezi obračuna zakonske zatezne kamate.</p> <p>Trenutno se u RS primjenjuje kamatna stopa od 0,03% dnevno, odnosno 10% godišnje u Federaciji BiH, kalendarski broj dana 365/366⁴.</p> <p>U slučaju korisnikovog kašnjenja u izmirenju ugovorenih obaveza i slanja opomena za neizmirena dugovanja, Banka će korisnika teretiti za troškove slanje svih opomena. Trenutno, naknada za slanje pismenih opomena putem pošte iznosi 4,00 KM, dok se naknada za opomene koje se šalju putem SMS poruke ili elektronskim putem ne naplaćuju. Osim naprijed navedenog, banka će klijenta teretiti i za sve druge troškove koji su prouzrokovani neurednom otplatom kredita (troškovi nastali zbog prinudne, sudske naplate potraživanja, troškovi advokata).</p> <p>Napomena: Klijentima, korisnicima finansijskih usluga u smislu Zakona o zaštiti korisnika finansijskih usluga Federacije BiH, odnosno fizičkim licima, Banka ne naplaćuje naknadu za slanje opomena.</p> <p>Banka ima pravo da temeljem dostavljenih instrumenata naplati svoja dospjela potraživanja. Banka Korisniku dostavlja upozorenje o neizmirenju obaveza putem usmene opomene, telefonskog poziva, SMS poruke, pismene opomene, pozive na sastanke, posjete. Ukoliko Korisnik ne ispunji svoje ugovorne obaveze u roku od 7 dana od datuma dostavljanja upozorenja o propuštanju (bilo da je usmeno opomenut, putem telefonskog poziva, SMS poruke ili pismeno putem pošte), Banka ima pravo da pristupi aktiviranju instrumenata obezbjeđenja, prema dalje ugovorenom redoslijedu.</p>
<p>17. Instrumenti obezbjeđenja, ispunjenja obaveza sa informacijom o redoslijedu i načinu izmirenja obaveza iz instrumenata obezbjeđenja</p>	<p>Obezbjeđenje kredita mora biti adekvatan kolateral datom kreditu i zavisi od iznosa kredita, kreditne sposobnosti Klijenta, kreditne sposobnosti jemca, vrijednosti pokretne ili nepokretne imovine. Dozvoljeno je i kombinovanje različitih vrsta obezbjeđenja, kao i ugovaranje drugih vrsta obezbjeđenja kao što su zalaganje hartija od vrijednosti, garancije i sl. Kao instrumenti obezbjeđenja, koriste se:</p> <p>Hipoteka: 1 ili višeg reda reda, pravno provodiva i utrživa, obavezna za ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grupa 1 Za iznose kredita >35.000 i rokove otplate duže od 60 mj. ▪ Grupa 2 i 3 Za sve iznose >20.000 i rokove otplate duže od 60 mj. <p>Ugovaranje polise osiguranja ukoliko je hipoteka na nepokretnost obezbjeđenje po kreditu.</p> <p>Zabilježbu/predbilježbu: Ukoliko je zgrada u izgradnji koju Banka prati kroz projektno finansiranje, te nije moguće uspostaviti hipoteku na stan dok se objekat ne etažira, prihvatljivo je umjesto hipoteke privremeno upisati zabilježbu/predbilježbu na stan uz ograničeno jemstvo investitora i obavezu klijenta da u razumnom roku nakon etažiranja dostavi dokaz o upisu hipoteke na stan.</p> <p>Solidarno jemstvo/Solidarno dužništvo bonitetnog fizičkog lica se prihvata kao dopuna nedostajućoj kreditnoj sposobnosti glavnog dužnika i/ili kao samostalno obezbjeđenje do iznosa i rokova za koje nije obavezna hipoteka.</p> <p>Solidarno jemstvo/Solidarno dužništvo bonitetnog pravnog lica/preduzetnika, prihvata se kao samostalno do iznosa i rokova za koje nije obavezna hipoteka.</p> <p>Administrativna zabrana (AZ): Saglasnost o zaplijeni plate učesnika, po potrebi.</p> <p>Novčani depozit</p> <p>Ukoliko je ponuđeno obezbjeđenje 100% novčani depozit deponovan kod banke, osim mjenica klijenta, nije potrebno uzimati druga obezbjeđenja. Period oročenja mora biti min. 30 dana duži od roka važenja kredita.</p> <p>- U ovom slučaju Banka će odobriti fiksnu kamatnu stopu na kredit (aktivna KS) za 2,5% veću od kamatne stope na depozit(pasivna KS), s tim da kamatna stopa na depozit ne može biti veća od kamatnih stopa na depozite po važećoj tarifi banke, a naknada za obradu u ovakvim slučajevima iznosi 50% od redovne naknade.</p> <p>Moguće su kombinacije gore navedenih i ostalih vidova obezbjeđenja, a konačnu odluku donosi nadležni KO.</p> <p>Napomene u vezi obezbjeđenja kredita:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Vinkulacija polise osiguranja je obavezna za sve vrijeme trajanja kredita za založene nepokretnosti. b. Ukoliko se kao instrument obezbjeđenja pojavljuje hipoteka, <ul style="list-style-type: none"> - neophodan je notarski obrađen Ugovor o zasnivanju hipoteke, a troškove obrade snosi Korisnik kredita,

³ Za Brčko distrikt BiH vrijedi zatezna kamata prema posebnom Zakonu o visini stope zatezne kamate .

⁴ Za FBIH kod obračuna zakonske zatezne kamate za period kraći od godinu dana primjenjuje se konformni način obračuna zatezne kamate, a nakon tog perioda primjenjuje se proporcionalni metod obračuna.

	<p>- Banka ima pravo zahtijevati procjenu vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke a troškove procjene i revizije procjene snosi Korisnik kredita, U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Banka ima pravo da istovremeno aktivira sve dostavljene instrumente obezbjeđenja bilo da su dostavljeni od strane Korisnika ili Solidarnog jemca jer prema pozitivnim zakonskim propisima, svaki Solidarni jemac, odgovara Banci kao Korisnik za cijelu ugovorenu obavezu. U slučaju neizmirenja obaveza Banka će upotrijebiti instrumente obezbjeđenja po sljedećem redosljedu:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Bjanko nalozi za prenos novčanih sredstava dužnika, sudužnika ili jemca (ukoliko postoje); · Isprava za zapljenu plate dužnika, sudužnika i jemca; · Vlastita mjenice korisnika kredita ,sudužnika i jemaca; · hipoteka na nepokretnoj imovini <p>Banka može istovremeno pokrenuti postupke prinudne naplate po osnovu svih prednje navedenih instrumenata obezbjeđenja te može upotrijebiti naredni po redosljedu instrument obezbjeđenja i prije okončanja postupka po prethodno upotrebljenim instrumentima obezbjeđenja⁵.</p>
<p>18.Uslovi polaganja novčanog depozita kod banke, ako je to uslov za odobravanje kredita, kao i mogućnost i uslove prebijanja kredita i depozita</p>	<p>Uslov polaganja novčanog depozita kao samostalnog instrumenta obezbjeđenja (pored mjenice klijenta) je da isti pokriva kredit u cjelosti 100 % uz period oročenja min. 30 dana duži od roka važenja kredita. Uslovi prebijanja: Ukoliko Korisnik kredita uredno izvršava svoje obaveze prema Banci, Banka može da dozvoli prebijanje depozita i kredita na pismeni zahtjev Deponenta ali pod uslovom da se vrši otplata kredita u cijelosti. U tom slučaju depozit će se razročiti, a iznos depozita će se upotrijebiti za potpunu otplatu obaveza po osnovu Ugovora o kreditu. Prilikom (prijevremene) otplate kredita u cijelosti sve dospjele obaveze po kreditu na određeni dan će se prebiti sa iznosom depozita i obračunatim pripadajućim kamatama na depozit. Kamata će se obračunavati u skladu sa Ugovorom .U slučaju da ukupan iznos duga po kreditu na dan otplate kredita bude veći od ukupnog iznosa depozita i iznosa obračunate pripadajuće kamate, ,prebijanje će se izvršiti pod uslovom i tek nakon što Korisnik kredita unaprijed uplati razliku duga. U slučaju da ukupan iznos duga po kreditu na dan otplate kredita bude manji od ukupnog iznosa depozita i kamata, Banka će, nakon zatvaranja duga po kreditu iz depozita, višak sredstava isplatiti Deponentu u korist računa Deponenta i u skladu sa njegovim instrukcijama.</p>
<p>19.Pravo na dobijanje podataka</p>	<p>Korisnik ima pravo da u toku procjene njegove kreditne sposobnosti besplatno dobije obavještenje o rezultatima uvida u baze podataka.</p>
<p>20.Pravo na dobijanje nacrtu Ugovora</p>	<p>Korisnik ima pravo da na zahtjev besplatno dobije kopiju nacrtu Ugovora o kreditu izuzev u situaciji kada Banka odluči da neće zasnovati ugovorni odnos sa Korisnikom. Kopija nacrtu ugovora predaje se Korisniku, na njegov zahtjev, radi razmatranja izvan prostorija Banke i važi 5 dana od dana predaje Korisniku.</p>
<p>21.Pravo na odustajanje Korisnika kredita od kredita</p>	<p>Formulacija u skladu sa regulativom za FBiH: Banka ne može Korisniku staviti na raspolaganje kreditna sredstva prije isteka roka 14 dana od dana zaključenja ugovora, izuzev na izričit zahtjev Korisnika. Zahtjev nije moguće podnijeti ukoliko se instrumenti obezbjeđenja kredita i drugi uslovi regulisani ugovorom, trebaju obezbijediti Banci prije plasmana kredita. Korisnik kredita ima pravo da odustane od zaključenog ugovora o kreditu bez navođenja razloga za odustanak u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora. Obavještenje o odustanku Korisnik kredit dostavlja Banci u pismenom obliku pri čemu se datum prijema tog obavještenja smatra datumom odustanka od Ugovora. Kod Ugovora koji je osiguran hipotekom i kod ugovora čiji je predmet kupovina , odnosno finansiranje kupovine nepokretnosti korisnik može odustati od Ugovora pod uslovom da nije počeo koristiti sredstva odobrena ovim ugovorom. Kod ovog načina odustanka Banka ima pravo na naknadu stvarnih troškova koje je imala povodom zaključenja ugovora o kreditu. Korisnik koji odustane od Ugovora dužan je odmah a najkasnije u roku od 30 dana od dana slanja obavještenja o raskidu ugovora vratiti Banci glavnici i kamatu za vrijeme korištenja kredita.</p>

⁵ Odnosi se samo na klijente sa područja Republike Srpske. Aktiviranje instrumenata obezbjeđenja za klijente sa područja Federacije BiH vršiće se po redosljedu koji je u skladu sa Zakonom o zaštiti žirantata Federacije BiH i ostalih relevantnih zakonskih propisa koji važe na području Federacije BiH.

	<p>U slučaju odustanka Korisnika kredita, Banka ima pravo naknaditi od Korisnika i troškove nastale kod nadležnih organa.</p> <p>Formulacija u skladu sa regulativom za RS:</p> <p>Korisnik kredita ima pravo da odustane od zaključenog Ugovora, bez navođenja razloga za odustanak, u roku od 14 dana od dana zaključenja ovog Ugovora. Korisnik kredita je dužan da o svojoj namjeri odustanka od Ugovora obavjesti Banku u pisanoj formi, pri čemu se datum prijema tog obavještenja smatra datumom odustanka od Ugovora.</p> <p>U slučaju odustanka Korisnika kredita od zaključenog Ugovora o kreditu, Banka ima pravo na naplatu obračunate naknade za obradu kreditnog zahtjeva koja ne može biti veća od naknade u slučaju kada Korisnik ne odustane od kredita.</p> <p>Prilikom odustajanja korisnika od ugovora o kreditu koji je obezbijeden hipotekom, kao i ugovora čiji je predmet kupovina, odnosno finansiranje kupovine nepokretnosti, banka ima pravo na naknadu isključivo stvarnih troškova nastalih zaključenjem ugovora, sa čim je dužna da upozna korisnika prije zaključenja ugovora.</p> <p>Ako banka ili treća strana na osnovu ugovora o kreditu pruža i sporedne usluge koje su u vezi sa tim ugovorom, korisnika više ne obavezuje ugovor o sporednim uslugama ako koristi svoje pravo na odustajanje od ugovora, s tim da ako je Korisnik kredita počeo koristiti predmetnu sporednu uslugu u skladu sa drugim ugovorom, Korisnik mora u pisanom odustanku od ugovora o kreditu izričito da navede da odustaje i od sporedne usluge.</p>
<p>22.Pravo prigovora klijenta</p>	<p>Važeća odredba za klijente sa područja Republike Srpske: Klijent ima pravo prigovora ako smatra da se Banka ne pridržava odredaba zakona, opštih uslova poslovanja, dobre poslovne prakse i obaveza iz zaključenog ugovora. Banka je dužna dostaviti odgovor podnosiocu prigovora najkasnije u roku 15 dana od dana podnošenja prigovora.</p> <p>Važeća odredba za klijente sa područja Federacije Bosne i Hercegovine: Klijent ima pravo prigovora ako smatra da se Banka ne pridržava odredaba zakona, opštih uslova poslovanja, dobre poslovne prakse i obaveza iz zaključenog ugovora. Banka je dužna dostaviti odgovor podnosiocu prigovora najkasnije u roku 30 dana od dana podnošenja prigovora.</p> <p>Dodatne odredbe važeće za tržište Republike Srpske:</p> <p>Ako Banka u pomenutom roku ne dostavi odgovor podnosiocu prigovora ili podnosilac prigovora nije zadovoljan odgovorom, podnosilac prigovora ima pravo da o tome pisano obavijesti i uloži prigovor Ombudsmanu za bankarski sistem, koji je uspostavljen u okviru Agencije za bankarstvo Republike Srpske, sa sjedištem u Banjoj Luci, ulica Vladike Platona broj 1/A.</p> <p>Dodatne odredbe važeće za tržište Federacije BiH:</p> <p>Ako Banka ne dostavi odgovor u roku iz prethodnog stava ovog člana ili podnosilac prigovora nije zadovoljan odgovorom, podnosilac prigovora ima pravo o tome pisano obavijestiti Ombudsmena i uložiti prigovor.</p> <p>Ombudsmen za bankarski sistem (u daljnjem tekstu: Ombudsmen) je u sastavu Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine kao jedan od nosilaca zaštite prava korisnika u Federaciji Bosne i Hercegovine i omogućava da se nastale nesuglasice i sporovi između davaoca finansijskih usluga i korisnika mogu pravično i brzo riješiti od nezavisnih lica s minimumom formalnosti putem usaglašavanja, posredovanja ili na drugi miran način.</p> <p>Nakon dobivanja pisanog obavještenja ili prigovora korisnika, Ombudsmen će zatražiti od Banke da se u roku od osam dana izjasni o navodima iz obavještenja, odnosno prigovora. Ako Banka u ostavljenom roku propusti da se izjasni ili se izjasni, a Ombudsmen ocijeni da nisu u pitanju povrede odredaba Zakona o zaštiti korisnika finansijskih usluga kojima se uređuje zaštita korisnika, za koje su određene prekršajne kazne, Ombudsmen, korisnik ili Banka mogu dati prijedlog za pokretanje postupka posredovanja u spornom odnosu. Ako Ombudsmen na osnovu činjenica iz pisanog obavještenja, odnosno prigovora korisnika, a nakon izjašnjenja Banke o tim činjenicama ocijeni da su u pitanju povrede odredaba ovog zakona kojima se uređuje zaštita korisnika, za koje su određene prekršajne kazne, uputit će predmet nadležnom organizacionom dijelu Agencije na daljnje postupanje.</p> <p>Banka je dužna saradivati sa Ombudsmenom radi pravičnog i brzog rješavanja i prevladavanja nesuglasica i sporova po prigovorima. Mogućnost vansudskog rješavanja spornog odnosa će Banka da razmotri ako Korisnik dostavi prijedlog za isto. Adresa Ombudsmana pri Agenciji za bankarstvo FBiH je Zmaja od Bosne 47b, 71 000, Sarajevo, BiH, telefon broj 00387 33 72 14 00.</p>

23.Period u kojem Banku obavezuju podaci definisani u informacionom listu	Sve navedene informacije su obavezujuće za primjenu od strane Banke prema Korisnicima ⁶ , 15 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit
--	--

Informacioni list u primjeni od : 21.12.2023.godine

⁶ Uslovi Informacionog lista od tačke 1-9. i tačke 12.i 11. važi za sve Klijente, a ostali uslovi vrijede samo za Korisnike finansijskih usluga u smislu Zakona o bankama RS (ZOB) i Zakona o zaštiti korisnika finansijskih usluga FBiH (ZZKFU). U smislu ovih zakona, Korisnik je fizičko lice koje stupa u odnos sa bankom radi korišćenja usluga u svrhe koje nisu namijenjene njegovoj poslovnoj ili drugoj komercijalnoj djelatnosti).

Odredbe ZOB RS, koje se odnose na zaštitu Korisnika ,se ne primjenjuju na:

- 1) ugovore o kreditu u iznosu manjem od 400 KM i većem od 150.000 KM,
- 2) ugovore o kreditu zaključene u postupku poravnjanja pred sudom ili pred nekim drugim organom određenim zakonom,
- 3) ugovore o odgodi plaćanja postojećeg duga po kreditu, bez plaćanja naknade,
- 4) ugovore o kreditu kod kojih ne postoji obaveza plaćanja bilo kakvih troškova i ugovore kod kojih se kredit obavezno otplaćuje u roku od tri mjeseca, uz plaćanje samo zanemarljivih ukupnih troškova kredita i
- 5) ugovore o kreditu koji su obezbijedeni založnim pravom na pokretnim stvarima, ako je odgovornost korisnika strogo ograničena na vrijednost založene stvari.

Odredbe ZZKFU FBiH se ne primjenjuju na ugovore o:

- 1) kreditu u iznosu manjem od 400,00 KM i većem od 150.000,00 KM;
- 2) kreditu zaključene u postupku poravnjanja pred sudom ili pred nekim drugim organom određenim zakonom;
- 3) odgodi plaćanja postojećeg duga po kreditu bez plaćanja naknade;
- 4) kreditu kod kojih ne postoji obaveza plaćanja bilo kakvih troškova i ugovore kod kojih se kredit mora otplatiti u roku tri mjeseca;
- 5) kreditu koji su osigurani založnim pravom na pokretnosti, ako je odgovornost korisnika strogo ograničena na vrijednost založne stvari;
- 6) finansijskim pogodbama s trajnim izvršenjem kojima se trgovac obavezuje da korisniku isporučuje određenu vrstu robe, odnosno pruža određenu uslugu u dužem periodu, a korisnik se obavezuje da za to plaća cijenu u ratama za vrijeme trajanja isporuke robe, odnosno pružanja usluge;
- 7) kreditu kod kojih je potraživanje osigurano hipotekom na nekretnini ili drugim uporedivim sredstvom osiguranja na nekretnini, odnosno drugim pravom na nekretnini, osim na ugovore o kreditu čija je svrha renoviranje postojećih zgrada ili povećanje njihove vrijednosti;
- 8) kreditu kada je kredit namijenjen za sticanje ili zadržavanje prava vlasništva na postojećoj ili planiranoj nekretnini/zgradi;
- 9) kreditu koji se odnose na kredite koji se odobravaju užoj javnosti prema zakonskim odredbama radi općeg interesa i po nižim kamatnim stopama od onih koje prevladavaju na tržištu ili oslobođene plaćanja kamata ili prema nekim drugim uvjetima koji su povoljniji za korisnika od onih koji prevladavaju na tržištu, te po kamatnim stopama koje nisu više od onih koje prevladavaju na tržištu;