



Aleja Svetog Save br.61
78000 Banja Luka
tel: +387 51 221 400
fax: +387 51 232 091
email:office@mfbanka.com

STANDARDNI INFORMACIONI LIST

Hipotekarni 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	Hipotekarni kredit.
3.Korisnici	Fizička lica sa stalnim primanjima koja obezbjeđuju urednu otplatu kredita, kako slijedi; Grupa 1: 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 Banci i članicama MF bankarske grupacije (ostvaruju primanja preko MF banke). d) Fizička lica zaposlena u finansijskim institucijama. e) Fizička lica zaposlena kod firmi-klijenata Banke sa kojima je zaključen poseban ugovor o poslovno- tehničkoj saradnji. Grupa 2: 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. Grupa 3: Klijenti članica MF bankarske grupacije koji ne ostvaruju primanja preko Banke i ostala fizička lica koja ne pripadaju Grupama 1 i 2. 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 Banci, odnosno obavezno je ugovoriti opciju prenosa plate, a najdalje 3 mjeseca od realizacije stambenog kredita.
4.Iznos kredita	Do 1.000.000,00 KM (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.
5.Namjena	• Kupovina/adaptacija/rekonstrukcija poslovne ili stambeno-poslovne nekretnine (stanova, kuća, vikendica) i drugih vrsta nekretnina, • Kupovina/adaptacija zemljišta, • Refinansiranje aktivnih kredita u Banci ili drugim finansijskim institucijama korištenim u gore navedene svrhe • Kupovina vlasničkih udijela u preduzećima, • Kupovina obveznica, • Ulaganje u energetska efikasnost stambenog objekta, podržano od strane GGF¹ (moguće koristiti

¹GREEN FOR GROWTH FUND definiše proces i učesnike kreditnog poslovanja MF banke a.d. Banja Luka vezano za finansiranje projekata energetske efikasnosti koji se finansira iz kreditne linije GREEN

	kao jedinu namjenu), Moguća isplata do 10% od iznosa odobrenog kredita odnosno do max. 50.000,00 KM u gotovini, bez dokazivanja namjene. Napomena: Neophodna je stroga kontrola namjenskog trošenja sredstava, uz dokumentovanje utroška. Korisnik kredita je dužan, 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.																
6.Rok otplate / trajanje Ugovora	Do 240 mjeseci sa mogućnošću grace perioda do 12 mjeseci za dugoročne kredite. Grace period je neophodno uskladiti sa rokovima početka efekta ulaganja, koje je predmet finansiranja.																
7.Način isplate	U jednoj tranši ili sukcesivno, zavisno od specifičnosti transakcije koja je predmet finansiranja. 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	Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima, ili u nejednakim anuitetima u skladu sa otplatnim planom koji je usklađen sa sezonalnošću priliva (mogućnost iregularnog plana otplate samo za iznose preko 50.000 KM), sa ili bez grace perioda.																
9.Nominalna kamatna stopa i provizija	<table><tr><th>Grupa</th><th>Iznos</th><th>Rok otplate</th><th>Kamatna stopa</th><th>Provizija za obradu</th></tr><tr><td>1*</td><td rowspan="3">5.000 – 1.000.000</td><td rowspan="3">do 240 mjeseci</td><td>6,99%</td><td>1,00%</td></tr><tr><td>2</td><td>9,90%</td><td>1,60%</td></tr><tr><td>3</td><td>10,99%</td><td>1,90%</td></tr></table> FIKSNA KAMATNA STOPA: Kredit sa rokom otplate do 60 mjeseci. VARIJABILNA KAMATNA STOPA: Kamatna stopa za kredite ročnosti preko 60 mjeseci varijabilna (osnovna tj.marža + 6-mjesečni EURIBOR) KOMBINOVANA KAMATNA STOPA, KOMBINACIJA FIKSNE I VARIJABILNE STOPE: Prvih 60 mjeseci fiksna kamatna stopa, nakon isteka perioda primjenjuje se varijabilna kamatna stopa (osnovna tj.marža + 6-mjesečni euribor). Federacija BiH: 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. Republika Srpska: 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 za kredite preko 150.000,00 KM .	Grupa	Iznos	Rok otplate	Kamatna stopa	Provizija za obradu	1*	5.000 – 1.000.000	do 240 mjeseci	6,99%	1,00%	2	9,90%	1,60%	3	10,99%	1,90%
Grupa	Iznos	Rok otplate	Kamatna stopa	Provizija za obradu													
1*	5.000 – 1.000.000	do 240 mjeseci	6,99%	1,00%													
2			9,90%	1,60%													
3			10,99%	1,90%													
10.Vrsta kamatne stope	Nominalna kamatna stopa može biti fiksna i promjenjiva. 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 vremenske 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. Banka vrši obračun kamate proporcionalnim metodom i primjenjuje dekurzivan način obračuna. U slučaju ugovaranja kombinovane kamatne stope primjenjuje se sljedeći način utvrđivanja EURIBOR-a: Nominalna kamatna stopa na odobreni kredit je kombinovana, fiksno na godišnjem nivou i primjenjuje se narednih 5 (pet) godina, po isteku navedenog perioda od 5 (pet) godina primjenjuje promjenljiva kamatna stopa u iznosu šestomjesečni EURIBOR + fiksno godišnje (što predstavlja fiksni element promjenljive kamatne stope). Vrijednost šestomjesečnog EURIBOR-a se utvrđuje kao važeća 2 (dva) radna dana ranije. Kamatni period predstavlja period primjene utvrđene kamatne stope. Prvi kamatni period, onaj u kome se primjenjuje fiksna nominalna kamatna stopa iz ove tačke, počinje na dan isplate kredita i traje narednih 5 (pet) godina. Drugi kamatni period, odnosno prvi kamatni period u kome se primjenjuje promjenljiva																

	nominalna kamatna stopa iz ove tačke, počinje na dan isteka 5 (pet) godina od dana isplate kredita i traje narednih 6 (šest) mjeseci. Svi naredni kamatni periodi počinju danom isteka prethodnog kamatnog perioda i traju narednih 6 (šest) mjeseci. Za drugi kamatni period, odnosno prvi kamatni period u kome se primjenjuje promjenljiva nominalna kamatna stopa, primjenjuje se vrijednost EURIBOR-a utvrđena kao važeća 2 (dva) radna dana prije isteka 5 (pet) godina od dana isplate kredita. Za sve naredne kamatne periode primjenjuje se vrijednost EURIBOR-a utvrđena kao važeća 2 (dva) radna dana prije početka tih kamatnih perioda. Vrijednost EURIBOR-a objavljuje se svaki radni dan na sajtu www.euribor-rates.eu . Banka će primjenjivati vrijednost zaokruženu na dva decimalna mjesta.																										
11. Efektivna kamatna stopa (EKS)	Od 7,25% na godišnjem nivou.																										
12. Iznos kamata, naknada, ostali troškovi² koji ulaze u obračun EKS³	Reprezentativni primjer: Banka je Korisniku kredita odobrila Hipotekarni kredit u iznosu od 100.000,00 KM sa rokom otplate 60 mjeseci, po nominalnoj kamatnoj stopi 9.90%, fiksno, na godišnjem nivou uz proviziju za obradu zahtjeva 1,60% i način otplate u jednakim mjesečnim anuitetima. Obezbjedenje 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. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vrsta obaveze koja se plaća</th><th>Iznos u KM</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Glavnica kredita</td><td>100.000,00</td></tr> <tr> <td>Obračunata kamata</td><td>25.944,90</td></tr> <tr> <td>Naknada za obradu kreditnog zahtjeva, fiksno 1,60%</td><td>1.600,00</td></tr> <tr> <td>Republika Srpska: Naknada za vođenje kreditne partije (računa), fiksno za kredite preko 150.000,00 KM</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Federacija BiH: Naknada za vođenje kreditne partije (računa), fiksno</td><td>60,00</td></tr> <tr> <td>Troškovi mjenica (5,00 KM po jednoj mjenici), fiksno</td><td>15,00</td></tr> <tr> <td>Pretpostavljeni troškovi pribavljanja, ovjere dokumentacije fiksno</td><td>50,00</td></tr> <tr> <td>Pretpostavljeni troškovi procjene (pokretnina i nekretnina), fiksno</td><td>150,00</td></tr> <tr> <td>Pretpostavljeni troškovi notarske obrade, fiksno</td><td>300,00</td></tr> <tr> <td>Pretpostavljeni troškovi premije osiguranja, fiksno</td><td>100,00</td></tr> <tr> <td>Pretpostavljeni troškovi uspostave založnog prava na nekretninama, fiksno</td><td>250,00</td></tr> <tr> <td>Pretpostavljeni troškovi provjere i zalaganja (pokretnine, depozit), fiksno</td><td>60,00</td></tr> </tbody> </table>	Vrsta obaveze koja se plaća	Iznos u KM	Glavnica kredita	100.000,00	Obračunata kamata	25.944,90	Naknada za obradu kreditnog zahtjeva, fiksno 1,60%	1.600,00	Republika Srpska: Naknada za vođenje kreditne partije (računa), fiksno za kredite preko 150.000,00 KM	0	Federacija BiH: Naknada za vođenje kreditne partije (računa), fiksno	60,00	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
Vrsta obaveze koja se plaća	Iznos u KM																										
Glavnica kredita	100.000,00																										
Obračunata kamata	25.944,90																										
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva, fiksno 1,60%	1.600,00																										
Republika Srpska: Naknada za vođenje kreditne partije (računa), fiksno za kredite preko 150.000,00 KM	0																										
Federacija BiH: Naknada za vođenje kreditne partije (računa), fiksno	60,00																										
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																										

² Kod utvrđivanja nominalne kamatne stope koja se sastoji od 6mj Euribora i marže primjenjena je vrijednost 6mj Euribora od -0,5%.

³ 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 izuzev za kredite za fizička lica u RS do 150.000,00 KM za koje se ne naplaćuje ova naknada

	Ukupan iznos koji klijent treba da plati u Republici Srpskoj	128.469,80
	Ukupan iznos koji klijent treba da plati u Federaciji BiH	128.529,80
	EKS	11,13%
	Napomena; Naknade i troškove po kreditu, Klijent plaća iz vlastitih sredstava ili iz odobrenih kreditnih sredstava, shodno internim aktima Banke i odredbama Ugovora između Banke i Klijenta.	
13.Informacija o obavezi zaključenja ugovora o sporednim uslugama	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 obračunati 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 transakcionog računa. 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. 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. 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 dostavi 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. 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 izmijenjenih naknada, odnosno drugih troškova. Uslov za korištenje kredita može biti zaključenje polise osiguranja na nepokretnostima/pokretnostima ukoliko su iste predmet obezbjeđenja kredita.	
14.Prijevremena otplata	Korisnik ima pravo na prijevremenu otplatu, a 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: -1% ako je period između prijevremene otplate i roka dospelja iz Ugovora o kreditu ≥ 1 godina -0,50% ako je period između prijevremene otplate i roka dospelja iz Ugovora o kreditu < 1 godina Kod prijevremene otplate kreditnih proizvoda koji imaju ugovorenu kombinovanu kamatnu stopu (kombinacija fiksne i varijabilne kamatne stope), u slučaju kada do prijevremene otplate dođe u periodu primjene ugovorene fiksne kamatne stope, Banka će primjenjivati prethodno navedene odredbe o naplati naknade za prijevremeni povrat za ugovorenu fiksnu kamatnu stopu, odnosno u slučaju kada je do prijevremene otplate došlo u periodu primjene varijabilne kamatne stope, Banka će primijeniti odredbe o naplati naknade za prijevremeni povrat za ugovorenu varijabilnu kamatnu stopu. -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. Za kredite sa ugovorenim iznosom do 150.000,00 KM i varijabilnom kamatnom stopom, ne obračunava se provizija za prijevremenu otplatu. 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 Banke kada iznosi 0%.	

	POSEBENE 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. Ukoliko je namjena kredita bila kupovina nepokretnosti, banka može naplatiti Klijentu naknadu za prijevremenu 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. 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.
15. Informacija o obavezi korišćenja notarskih usluga prilikom zaključenja ugovora	Ukoliko se kao instrument obezbjeđenja pojavljuje hipoteka, neophodan je notarski obrađen Ugovor o zasnivanju hipoteke, a troškove obrade snosi Korisnik kredita.
16. Upozorenje u vezi sa posljedicama propuštanja izmirenja obaveza	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/ BD⁴ u vezi obračuna zakonske zatezne kamate. Trenutno se u RS primjenjuje kamatna stopa od 0,03% dnevno, odnosno 10% godišnje u Federaciji BiH, kalendarski broj dana 365/366⁵. 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). 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. 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 ispuni 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 redosljedu.
17. Instrumenti obezbjeđenja, ispunjenja obaveza sa informacijom o redosljedu i načinu izmirenja obaveza iz instrumenata obezbjeđenja	Obezbjedenje 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: a) Hipoteka: I ili višeg reda, pravno provodiva i utrživa. Neophodno osigurati nekretninu koja se koristi kao kolateral, te polisu osiguranja vinkulirati u korist Banke. b) 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. c) Zalog na pokretnu imovinu: zalog mora biti pravno provodiv i utrživ. Gdje je moguće uvesti obavezu osiguranja zaloga, te polisu osiguranja vinkulirati u korist Banke. d) Novčani depozit. 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. 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. e) Solidarno jemstvo/ Solidarno dužništvo bonitetnog fizičkog lica prihvata kao dopuna nedostatnoj kreditnoj sposobnosti glavnog dužnika. f) Solidarno jemstvo/Solidarno dužništvo bonitetnog pravnog lica/preduzetnika, kao dopuna nedostajućoj kreditnoj sposobnosti ili nedovoljnoj kolateralnoj pokrivenosti. g) Mjenica i mjenična izjava obavezna je za sve Korisnike kredita, potpisana od strane Korisnika i učesnika po kreditu u skladu sa Uputstvom za postupanje sa mjenicom kao instrumentom

⁴ Za Brčko distrikt BiH vrijedi zatezna kamata prema posebnom Zakonu o visini stope zatezne kamate.

⁵ 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.

	obezbjedenja. h) Administrativna zabrana (AZ): Saglasnost o zaplijeni plate učesnika i drugih stalnih novčanih primanja, po potrebi. i) Moguće su kombinacije gore navedenih i ostalih vidova obezbjeđenja, a konačnu odluku donosi nadležni KO. Napomene u vezi obezbjeđenja kredita: Vinkulacija polise osiguranja je obavezna za sve vrijeme trajanja kredita za založene nepokretnosti. Ukoliko se kao instrument obezbjeđenja pojavljuje hipoteka, neophodan je notarski obrađen Ugovor o zasnivanju hipoteke, a troškove obrade snosi korisnik kredita. Banka ima pravo zahtijevati procjenu vrijednosti nekretnine/pokretnih stvari ovlaštenog procjenitelja za izradu procjene tržišne vrijednosti ponuđene imovine, a troškove procjene i revizije procjene snosi korisnik kredita. Za potrebe procesa odobrenja kreditnog aranžmana Banka angažuje ovlaštenog procjenitelja za izradu procjene tržišne vrijednosti ponuđene imovine, a iznos troškova procjene, odnosno naknade za angažovanje ovlaštenog procjenitelja, snosi Korisnik kredita, na način da tačan iznos troškova predumi na namjenski račun MF Banke a.d. Banja Luka sa svrhom procjene kolaterala, po instrukciji dobijenoj od Banke. Banka neće pristupiti analizi kreditnog zahtjeva i izradi procjene bez dokaza o uplati navedenog troška. Realizovana procjena ne obavezuje Banku da prihvati predloženi kolateral, odnosno Banka ima diskreciono pravo da kredit odobri ili ne odobri, bez obzira na realizovanu procjenu. 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 redoslijedu: · Bjanko nalozi za prenos novčanih sredstava dužnika, sudužnika ili jemca (ukoliko postoje); · Isprava za zapljenu plate dužnika, sudužnika i jemca; · Vlastite mjenice korisnika kredita ,sudužnika i jemaca; · hipoteka na nepokretnoj imovini Banka može istovremeno pokrenuti postupke prinudne naplate po osnovu svih prednje navedenih instrumenata obezbjeđenja te može upotrijebiti naredni po redoslijedu instrument obezbjeđenja i prije okončanja postupka po predhodno upotrebljenim instrumentima obezbjeđenja⁶.
18. Uslovi polaganja novčanog depozita kod banke, ako je to uslov za odobravanje kredita, kao i mogućnost i uslove prebijanja kredita i depozita	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.
19. Pravo na dobijanje podataka	Korisnik ima pravo da u toku procjene njegove kreditne sposobnosti besplatno dobije obavještenje o rezultatima uvida u baze podataka.
20. Pravo na dobijanje nacrtu Ugovora	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.
21. Pravo na odustajanje Korisnika kredita od kredita	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.

⁶ Odnosi se samo na klijente sa područja Republike Srpske. Aktiviranje instrumenata obezbjeđenja za klijente sa područja Federacije BiH vršiće se po redoslijedu koji je u skladu sa Zakonom o zaštiti žirantata Federacije BiH i ostalih relevantnih zakonskih propisa koji važe na području Federacije BiH.

	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 glavnica i kamatu za vrijeme korištenja kredita. U slučaju odustanka Korisnika kredita, Banka ima pravo naknaditi od Korisnika i troškove nastale kod nadležnih organa. Formulacija u skladu sa regulativom za RS: 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. 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. Prilikom odustajanja korisnika od ugovora o kreditu koji je obezbijeđen 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. 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.
22.Pravo prigovora klijenta	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. 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. 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. 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. 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. 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. Banka je dužna sarađivati sa Ombudsmanom 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.
23.Period u kojem Banku	Sve navedene informacije su obavezujuće za primjenu od strane Banke prema Korisnicima ⁷ , 15 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit.

⁷ 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 korištenja 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 poravnjenja 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

obavezuju podaci definisani u informacionom listu	
--	--

Informacioni list u primjeni od 07.06.2025.godine.

plaćanje samo zanemarljivih ukupnih troškova kredita i

5) ugovore o kreditu koji su obezbijeđeni 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 poravnjenja 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;