



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

Stambeni kredit MF banke

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 MFB).

Naziv / vrsta usluge

Stambeni kredit MF banke.

Korisnici

Fizička lica sa stalnim primanjima koja obezbjeđuju urednu otplatu kredita.

Grupa 1:

Fizička lica sa namjerom kupovine nekretnina izuzetih od strane MFB u izvršnom postupku.

Fizička lica zaposlena u MFB i članicama MF bankarske grupacije u skladu sa Memorandumom o zajedničkoj saradnji (ostvaruju primanja preko MFB).

Grupa 2:

Fizička lica, kupci stambenih jedinica od aktivnog Klijenta MFB, kojeg MFB prati kroz projektno finansiranje za izgradnju stambeno poslovno objekta.

Fizička lica zaposlena kod firmi-klijenata MFB sa kojima je zaključen poseban ugovor o poslovno- tehničkoj saradnji.

Fizička lica zaposlena u finansijskim institucijama.

Vlasnici poslovnih subjekata koji su Klijenti MFB.

Za Klijente MFB zaposlene kod poslovnih subjekata koji su takođe Klijenti MFB.

Grupa 3:

Fizička lica koja ostvaruju primanja preko MFB.

Namjena

- Kupovina i/ili adaptacija stambene jedinice ili kuće.
- Kupovina zemljišta sa svrhom izgradnje kuće.
- Pribavljanje potrebnih dozvola za gradnju i/ili adaptaciju.
- Finansiranje materijala i izgradnje stambene jedinice ili kuće.
- Refinansiranje aktivnih kredita u MFB ili drugim finansijskim institucijama korištenih u gore navedene svrhe.

Moguća isplata nenamjenskih sredstava do 15% od iznosa odobrenog kredita odnosno do max. 50.000,00 KM.

Iznos kredita

Do 500.000,00 KM.

Rok otplate/trajanje Ugovora

Do 240 mjeseci.

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.).

MFB će odobrena kreditna sredstva, a u svrhu praćenja i kontrole namjenskog trošenja kreditnih sredstava, plasirati na račun posebnih namjena Korisnika, otvoren kod MFB za navedenu svrhu.

Način otplate

Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima, sa ili bez grace perioda.

Mogućnost Grace perioda:

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.

Nominalna kamatna stopa i provizija

Grupa	Kamatna stopa	Provizija za obradu
-------	---------------	---------------------

1	3,99%	Bez provizije za obradu.
1*	4,49% fiksna KS do 180 mjeseci	Bez provizije za obradu.
2	od 5,99% do 7,99%	1,00%
3	od 6,99% do 8,99%	1,20%

Vrsta kamatne stope

Fiksna kamatna stopa: Kredit sa rokom otplate do 60 mjeseci.

Varijabilna kamatna stopa: Kamatna stopa za kredite ročnosti preko 60 mjeseci je varijabilna (osnovna tj. marža + 6-mjesečni euribor).

Kombinovana kamatna stopa, kombinacija fiksne i varijabilne kamatne stope: Prvih 60 mjeseci fiksna kamatna stopa, nakon isteka perioda od 60 mjeseci 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. Napomena: ova naknada se ne naplaćuje za kredite fizičkim licima u RS do iznosa uključujući i iznos od 150.000,00 KM (korisnici finansijskih usluga).

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 + kamatna marža (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.

Napomena za područje Republike Srpske:

U slučaju da obračun i objavljivanje referentne kamatne stope (EURIBOR) prestane, primjenjuje se kamatna stopa ili neki drugi promjenljivi element koji se zvanično objavljuje i na koje elemente ne može uticati jednostrana volja nijedne od ugovornih strana, a koje odredi Agencija.

Informacija o interkalarnoj kamati – za područje FBiH

Efektivna kamatna stopa na dan plasmana može biti uvećan za obračun interkalarne kamate.

Metoda koja se primjenjuje kod obračuna nominalne kamatne stope

Kamatne stope se utvrđuju i ugovaraju kao godišnje nominalne stope, osim ako to posebnom odlukom nije drugačije utvrđeno. Kamate se mogu obračunavati na dva načina:

- 1) proporcionalnom (relativnom) metodom ili
- 2) konformnom metodom

te s obzirom na vrijeme obračuna:

- 1) anticipativno, kada se obračun kamate izvršava na adekvatni način na početku obračunskog razdoblja ili

2) dekurzivno, kada se obračun kamate izvršava na adekvatni način na kraju obračunskog razdoblja.

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

Informativni prikaz:

Reprezentativni primjer : Klijent ostvaruje redovna mjesečna primanja preko MF banke, zaposlen kod poslovnog subjekta koji je također klijent MFB i ima urednu kreditnu istoriju. U pogledu obezbjeđanja klijent je ponudio hipoteku na nekretninu koja je predmet kupovine.

Parametar	Vrijednost
Iznos kredita	150.000,00 KM
Rok otplate	240 mjeseci (20 godina)
Način otplate	Anuitet (mjesečna rata)
Nominalna kamatna stopa (NKS)	5,99%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	7,43%
Mjesečna rata (anuitet)	1.073,82 KM
Ukupan iznos kamata	134.658,87 KM
Republika Srpska: Naknada za vođenje kreditne partije (računa), fiksno	0,00 KM
Federacija BiH: Naknada za vođenje kreditne partije (računa), fiksno	240,00 KM
Troškovi mjenica (5,00 KM po jednoj mjenici), fiksno	10,00 KM
Pretpostavljeni troškovi procjene (pokretnina i nekretnina) , fiksno	150,00 KM
Pretpostavljeni troškovi notarske obrade, fiksno	500,00 KM
Trošak osiguranja	100,00 KM
Pretpostavljeni troškovi uspostave založnog prava na nekretninama, fiksno	250,00 KM
Pretpostavljeni troškovi provjere i zalaganja (pokretnine, depozit) , fiksno	0,00 KM
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	1.050,00 KM
Ukupan iznos koji klijent treba da plati u Republici Srpskoj	286.718,87 KM
Ukupan iznos koji klijent treba da plati u Federaciji BiH	286.958,87 KM

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.

Efektivna kamatna stopa

Efektivna kamatna stopa (EKS), od 7,43% na godišnjem nivou.

Napomena: EKS uključuje sve troškove koji su poznati i obavezni za korisnika kredita, uključujući kamatu, naknade, osiguranje i druge povezane troškove.

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:

-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

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

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 MF banke kada iznosi 0%.

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 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.

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 obračunavaće 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 izmjenjenih naknada, odnosno drugih troškova. Uslov za korištenje kredita može biti zaključenje polise osiguranja na nepokretnostima/pokretnostima ukoliko su iste predmet obezbjeđenja kredita.

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.

Kontinuirana procjena kreditne sposobnosti – za područje Federacije BiH:

Banka je dužna da kontinuirano prati i procjenjuje kreditnu sposobnost Klijenta tokom otplate potraživanja primjenom internih metodologija i svih relevantnih podataka koji utiču na značajno povećanje kreditnog rizika i statusa izmirenja obaveza te ažuriranja relevantnih registara kredita.

Na osnovu dobijenih analiza i indikatora, Korisnik usluge se može rasporediti u lošiji nivo kreditnog rizika. Korisnik može u svakom trenutku, nez naknade može dobiti detaljne informacije o navedenim analizama.

Oblast dodijeljenog nivoa kreditnog rizika uređena je važećim regulatornim propisima koji definišu kriterijume za klasifikaciju izloženosti i način utvrđivanja kreditnog kvaliteta klijenta. U skladu s tim, u slučaju da klijent bude raspoređen u lošiju kategoriju kreditnog rizika, moguće je njegovo ponovno razvrstavanje u povoljniju kategoriju, ukoliko ispuni propisane uslove, u skladu sa internim aktima Banke i relevantnim regulatornim zahtjevima

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/BD³ 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 365/366⁴.

Na ime troškova slanja opomena poštom za neizmirena dugovanja, MF Banka Klijentima, Korisnicima finansijskih usluga u smislu Zakona o bankama Republike Srpske, Zakona o zaštiti korisnika finansijskih usluga Federacije BiH neće obračunavati i naplaćivati sljedeću naknadu :

sve pismene opomene (putem pošte) 4,00 KM i pismena opomena pred otkaz Ugovora 4,00 KM.

Banka će naplaćivati navedenu naknadu samo za kredite odobrene u iznosu većem od 150.000 KM u Republici Srpskoj u skladu sa gore pomenutim Zakonom o Bankama Republike Srpske.

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.

Instrumenti obezbjeđenja, ispunjenja obaveza sa informacijom o redoslijedu i načinu izmirenja obaveza iz instrumenata obezbjeđenja

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:

Mjenica i mjenična izjava je obavezna za sve Korisnike kredita, potpisana od strane Korisnika i učesnika po kreditu u skladu sa Uputstvom za postupanje sa mjenicom kao instrumentom obezbjeđenja.

Hipoteka: I ili višeg reda, pravno provodiva i utrživa, obavezna za; 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.

Napomena: Kupovina stanova u izgradnji iz kredita dozvoljena je samo od investitora kojeg MFB prati kroz projektno finansiranje osim u slučaju kada Klijent ima prihvatljiv zamjenski kolateral. U tom slučaju pored zabilježbe na stan u izgradnji, obavezno je jemstvo Investitora do momenta sticanja uslova za etažiranje stana kao zasebne etažne jedinice, tj. po pribavljanju pravnosnažne upotrebne dozvole za zgradu.

Ostali instrumenti obezbjeđenja:

- Isprava za zapljenu plate i drugih stalnih novčanih primanja.
- Solidarni jemac /Jemac platac.
- Zalog pokretnih stvari.
- Zalog novčanih sredstva.
- Polisa osiguranja.
- Drugi instrumenti obezbjeđenja u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom i procedurama MFB.

Napomene u vezi obezbjeđenja kredita:

- Vinkulacija polise osiguranja je obavezna za sve vrijeme trajanja kredita za založene nepokretnosti.
- Ukoliko se kao instrument obezbjeđenja pojavljuje Zalog na pokretnu imovinu, koji se registruje u Registru zaloga BiH, sve troškove u vezi provjere, procjene/revizije procjene, registracije i objave pokretne imovine iz Registra zaloga BiH, snosi korisnik kredita.
- 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 od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke a troškove procjene i revizije procjene snosi Korisnik kredita.

U slučaju kada su instrumenti obezbjeđenja zalog na pokretnu imovinu i/ili hipoteka, 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 predujmi 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

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.

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 prethodno upotrebljenim instrumentima obezbjeđenja⁵.

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.

Usvi 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.

Informacija o deviznim i drugim rizicima:

Važeća odredba za klijente sa područja Republike Srpske: Ukoliko u vrijeme trajanja Ugovora o kreditu dođe do promjene vrijednosti KM, u odnosu na EUR-o, Banka je ovlaštena da izvrši konverziju u EUR-o preostale obaveze po kreditu koja je izražena u KM.

Korisnik kredita se obavezuje da preostale obaveze po kreditu izvršava po utvrđenom kursu KM, u odnosu na EUR-o na dan dospjeća i plaćanja anuiteta, odnosno na dan dospjeća i plaćanja kredita po srednjem kursu Centralne banke Bosne i Hercegovine.

Pravo na dobijanje podataka

Korisnik ima pravo da u toku procjene njegove kreditne sposobnosti besplatno dobije obavještenje o rezultatima uvida u baze podataka.

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 u kom periodu Banku obavezuju podaci navedeni u nacrtu Ugovora.

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.

⁵ Odnosi se samo na klijente sa područja Republike Srpske. Aktiviranje instrumenata obezbjeđenja za klijente sa područja Federacije BiH vršiče se po redoslijedu koji je u skladu sa Zakonom o zaštiti žirana 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 glavnicu 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 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.

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.

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.

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.

Dodatne odredbe važeće za tržište Republike Srpske:

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.

Dodatne odredbe važeće za tržište Federacije BiH:

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 saradivati 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.

Period u kojem Banku obavezuju podaci definisani u informacionom listu

Podaci navedeni u informacionom listu su obavezujući za primjenu od strane Banke prema Korisnicima⁶, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit.

Informacioni list u primjeni od: 06.03.2026. godine.

Ime i prezime Korisnika i datum uručenja _____

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.

Odredbе 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 obezbijeđeni založnim pravom na pokretnim stvarima, ako je odgovornost korisnika strogo ograničena na vrijednost založene stvari.

Odredbе 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;