

Uslovi za odobravanje stambenog kredita iz sredstava IRB -a

INFORMATIVNI LIST
u primjeni od 04.06.2025. godine

Šta se podrazumijeva pod stambenim kreditom iz sredstava Investiciono-razvojne Banke Republike Srpske (IRB RS) i ko može postati Korisnik kredita?

Stambeni kredit iz sredstava IRB-a je kredit NLB Banke a.d. Banja Luka, namijenjen fizičkim licima sa stalnim mjesečnim primanjima, koji se koristi u svrhu kupovine, izgradnje, rekonstrukcije i proširenja stambenih jedinica i refinansiranja kredita CEB-a.

Do kojeg iznosa se može odobriti kredit?

U zavisnosti od namjene, kredit se odobrava u iznosu:

- od 10.000,00 KM do 170.000,00 KM za kupovinu, izgradnju prve stambene jedinice,
- od 10.000,00 KM do 75.000,00 KM za proširenje stambenog prostora kupovinom ili rekonstrukcijom, nadogradnjom i dogradnjom (samo u slučajevima kada ukupna površina postojeće stambene jedinice ne prelazi 50m² za podnosioca zahtjeva uvećano za 20 m² za ostale članove domaćinstva).

Koliki je maksimalan rok otplate kredita? Na koji način se vrši otplata kredita?

Rok otplate kredita može biti ugovoren na maksimalan period do 25 godina. Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima u skladu sa Planom otplate, koji čini sastavni dio ugovora o kreditu, pri čemu prvi anuitet dospijeva na naplatu mjesec dana od dana prenosa kredita u otplatu. Kredit se prenosi u otplatu prvog dana narednog mjeseca nakon što je iskorišćen.

Za period korišćenja kredita, odnosno od prve isplate kredita do dana prenosa u otplatu, obračunava se interkalarna kamata, a Korisnik kredita je plaća iz vlastitih sredstava prilikom prenosa kredita u otplatu.

Koliko iznose nominalna i efektivna kamatna stopa na kredit?

▪ 2,65% godišnje	Mladi bračni parovi (korisnici sredstava mlađi od 30 godina, oboje)
▪ 3,25% godišnje	Beneficijarna grupa (članovi porodica poginulih i nestalih boraca; ratni vojni invalidi od I do IV kategorije, civilne žrtve rata od I do IV grupe; osobe sa invaliditetom iz člana 21. Zakona o profesionalnoj rehabilitaciji, osposobljavanju i zapošljavanju invalida („Službeni glasnik RS, br. 37/12 i 82/15); porodice i samohrani roditelji sa četvoro i više djece; korisnici koji rješavaju stambeno pitanje na teritoriji nerazvijene ili izrazito nerazvijene opštine; roditelji ili staratelji djece i punoljetnih lica sa smetnjama u razvoju iz člana 18. Zakona o socijalnoj zaštiti (Službeni glasnik RS, br. 37/12, 90/16 i 94/19)
▪ 3,65% godišnje	Grupa I (bračni parovi, VII stepen stručne spreme oboje; porodice i samohrani roditelji sa troje djece)
▪ 3,85% godišnje	Opšta grupa (porodice i samohrani roditelji sa jednim ili dvoje djece)

Efektivna kamatna stopa zavisi od iznosa kredita, roka otplate i troškova koji ulaze u obračun iste.

Da li se kamatna stopa mijenja u periodu otplate kredita i koliko često?

Kamatna stopa se ne mijenja (fiksna stopa).

Koliko iznosi naknada za obradu kreditnog zahtjeva?

- **Bez naknade** za korisnike Aktiv ili Premium paketa usluga
- 0,50% od iznosa kredita

Koje su ostale naknade i troškovi koji se mogu očekivati po kreditu?

Korisnik kredita je u obavezi da plati i trošak za mjenicu (1 mjenica – 5,00 KM), troškove izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti, troškove procjene nekretnine, troškove osiguranja nekretnine (prema tarifi osiguravajućeg društva), troškove ovjere založne izjave, troškove upisa založnog prava (prema tarifi nadležnog državnog organa). Ukoliko se u periodu otplate kredita podnese zahtjev za izmjenu uslova odobrenog kredita, obračunava se naknada u visini od 0,50% od ostatka kredita min. 50,00 KM, ukoliko je kredit odobren bez naknade za obradu zahtjeva. U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Banka će obračunati i naplatiti zateznu kamatu na dospjele obaveze, počevši od dana njihove dospelosti do dana izmirenja. Trenutno važeća stopa zatezne kamate iznosi 0,03% dnevno i mjenjaće se promjenom njene visine u Zakonu o zateznoj kamati. Za sve dospjele, neplaćene obaveze Banka će dostavljati obavještenja i opomene o obavezama, čije troškove snosi Korisnik kredita. Opomene se šalju Korisniku kredita i licima koja garantuju urednu otplatu kredita. Trošak slanja jedne opomene iznosi 5,00 KM.

U slučaju da Korisnik u predviđenom roku ne izvrši upis vlasništava na predmetnoj nekretnini i ne dostavi Banci dokaz o upisanom teretu, te Banka provede navedene poslove po ovlaštenju Korisnika kredita, Korisnik kredita se obavezuje da će Banci platiti naknadu u iznosu od 500,00 KM (po nekretnini), uvećanu za stvarno nastale troškove upisa vlasništva i hipoteke.

Koji su mogući instrumenti obezbjeđenja kredita i koji je redoslijed i način izmirenja obaveza?

U zavisnosti od kreditne sposobnosti korisnika kredita, Banka odobrava kredite sa ili bez jemaca, uz upis hipoteke na imovinu:

- **ukoliko se kreditira do 80% vrijednosti nekretnine/investicije:** mjenica Korisnika kredita, administrativna zabrana, hipoteka na nepokretnu imovinu uz polisu osiguranja sa rokom važenja do konačne otplate kredita, vinkuliranu u korist Banke;
- **ukoliko se kreditira od 80-100% vrijednosti nekretnine/investicije:** mjenica Korisnika kredita, mjenica sudužnika, administrativne zabrane, hipoteka na nepokretnu imovinu uz polisu osiguranja sa rokom važenja do konačne otplate kredita, vinkuliranu u korist Banke;
- **ukoliko se kreditira preko 100% vrijednosti nekretnine/investicije:** mjenica potpisana od strane Korisnika kredita i jemca, mjenica sudužnika, administrativna zabrana, hipoteka na nepokretnu imovinu uz polisu osiguranja sa rokom važenja do konačne otplate kredita, vinkuliranu u korist Banke.

U postupku odobravanja kredita, Banka može zatražiti i dodatne instrumente obezbjeđenja.

Ukoliko se obaveze po kreditu ne izmiruju u ugovorenom roku, Banka će odmah, po dospjeću obaveza, usmenim putem ili putem pisanih opomena upozoriti Korisnika kredita, sudužnika i jemca. Ukoliko izostane efekat prethodno navedenih mjera, postupak naplate se dalje vrši aktiviranjem instrumenata obezbjeđenja, i to sljedećim redoslijedom: putem administrativne zabrane, od Korisnika kredita, Sudužnika i/ili Jemca, sa svih računa Korisnika kredita, Sudužnika i/ili Jemca, sudskim putem od Korisnika kredita, Sudužnika i/ili Jemca.

Ukoliko je instrument obezbjeđenja Polisa osiguranja, nezavisno od prethodno navedenog redoslijeda, prioritetno se vrši naplata Polisom osiguranja koja se aktivira ukoliko nastane osigurani slučaj.

Banka može od ovog redoslijeda odstupiti ukoliko okolnosti upućuju, odnosno očigledno je da se iz datog instrumenta obezbjeđenja koji je po redoslijedu aktiviranja ispred, ne može ostvariti sigurna i pravovremena naplata.

Banka može izvršiti naplatu dospjelih obaveza Korisnika kredita aktiviranjem instrumenata obezbjeđenja, bez slanja pisanog obavještenja Korisniku kredita, Sudužniku i Jemcu, ukoliko nastupe okolnosti zbog kojih bi dalje izvršavanje obaveza po ovom Ugovoru za Banku predstavljalo značajno povećanje rizika. Obaveze se izmiruju sljedećim redoslijedom: troškovi, kamata i glavnica kredita.

Kada se odobrena kreditna sredstva mogu početi koristiti i na koji način?

Kreditna sredstva se mogu početi koristiti 14 (četnaest) dana od dana zaključenja ugovora o kreditu, ili ranije, na zahtjev korisnika. Ukoliko je namjena kredita kupovina nekretnine, sredstva se plasiraju na račun prodavca. Ukoliko je namjena kredita izgradnja stambenog objekta, 70% kreditnih sredstava se plasira prema dostavljenim Predračunima, a 30% na transakcioni račun korisnika kredita.

Da li je moguće odustati od korišćenja kredita?

Korisnik kredita ima pravo da odustane od zaključenog ugovora o kreditu, dostavljajući Banci pismeno obavještenje, bez obaveze navođenja razloga, najkasnije 14 (četnaest) dana od dana zaključenja ugovora o kreditu, pod uslovom da nije počeo da koristi kreditna sredstva. U slučaju odustajanja od zaključenog ugovora, Banka ima pravo da naplati naknadu za obradu kreditnog zahtjeva.

Da li je moguće izvršiti prijevremenu otplatu kredita?

Korisnik kredita može da vrati kredit, u potpunosti ili djelimično, prije roka određenog za vraćanje. U slučaju prijevremene otplate kredita, naknada se ne obračunava.

Koji su uslovi za otkaz ugovora o kreditu?

Banka ima pravo da otkaze Ugovor sa Korisnikom kredita i traži naplatu cjelokupnog potraživanja u slučaju:

- da Korisnik kredita odobrena kreditna sredstva ne koristi za namjenu utvrđenu ovim Ugovorom. U tom slučaju, Korisnik kredita se obavezuje da odmah vrati iskorišćeni iznos kredita uvećan za naknadu od 5% na ostatak duga po Ugovoru o ovom kreditu;
- neredovnog izmirenja mjesečnih obaveza po Ugovoru;
- da Banka utvrdi da je Korisnik kredita dao falsifikovanu, netačnu dokumentaciju ili neistinite informacije, prilikom podnošenja Zahtjeva i za vrijeme trajanja Ugovornog odnosa;
- kada nastupe okolnosti koje mogu dovesti u pitanje naplativost potraživanja iz ugovorenih sredstava obezbjeđenja zbog pokretanja postupka prinudne naplate ili blokade računa od strane drugih povjerilaca. U tom slučaju, Banka ima pravo da obustavi isplatu kredita i otkaze dalje korišćenje kredita, te traži naplatu iskorišćenog dijela kredita, uvećanog za naknadu od 5% na iskorišćeni dio po Ugovoru o ovom kreditu;
- kada se proglasi dospelim potraživanje Banke zbog neurednog izvršenja po osnovu drugog plasmana Korisnika kredita odobrenog od strane Banke;
- kada Korisnik kredita izvrši povredu bilo koje odredbe ugovornog odnosa, Opštih uslova poslovanja, zakonskih i drugih propisa koji regulišu materiju Ugovora.

U slučaju otkaza ugovora, obaveze Korisnika kredita po ugovoru dospijevaju u cjelosti (preostali iznos kredita sa pripadajućim obračunatim kamata i troškovima) i Korisnik kredita je u obavezi da iste izmiri Banci u roku od 30 (trideset) dana od dana uručenja/prijema obavještenja o otkazu Ugovora. Banka obavještenje o otkazu Ugovora dostavlja u pisanoj formi.

Obavještenje o otkazu ugovora se smatra uredno dostavljenim Korisniku kredita ako je izvršeno dostavljanje preporučenom poštom na adresu navedenu u Ugovoru o kreditu, ukoliko Korisnik kredita nije dostavio Banci obavještenje o promjeni adrese.

Šta je još bitno napomenuti?

Korisnik je dužan da prije zaključenja ugovora o kreditu, u slučaju da se uredna otplata kredita obezbjeđuje jemcem, dostavi primjerak ugovora o jemstvu koji je zaključen u pisanoj formi između korisnika kredita i jemaca, za čiji sadržaj Banka nije odgovorna.

Korisnik ima pravo da, bez naknade, u toku procjene njegove kreditne sposobnosti dobije Izvod iz Centralnog registra kredita CB BiH, Korisnik ima pravo da dobije besplatnu kopiju nacrtu ugovora o kreditu radi razmatranja ugovora izvan prostorija Banke, izuzev ako Banka u vrijeme podnošenja zahtjeva ocijeni da ne postoje uslovi za zasnivanje odnosa sa Korisnikom u konkretnom pravnom poslu. Korisnik ima pravo razmotriti nacrt ugovora izvan prostorija Banke u istom roku u kojem Banku obavezuju podaci sadržani u uručenom Informativnom listu koji iznosi 15 dana.

Korisnik ima obavezu zaključenja ugovora o sporednoj usluzi koja se odnosi na naručivanje procjene vrijednosti nekretnine i osiguranje nekretnine koja je predmet obezbjeđenja otplate kredita.

Ukoliko u periodu otplate kredita, dođe do promjene vrijednosti KM u odnosu na EUR, ista će uticati na povećanja/smanjenja ne otplaćenog iznosa kredita. Sve promjene će se vršiti po srednjem kursu CB BiH.

Koja dokumentacija je neophodna za odobrenje kredita?

Osnovna dokumentacija koja se dostavlja Banci je:

- Zahtjev za kredit (obrazac IRB RS);
- Fotokopije ličnih karata za tražioca kredita, bračnog druga i ostale učesnike u kreditu;
- Uvjerenje o prebivalištu za sve učesnike u kreditu;
- Uvjerenje o državljanstvu RS za lica sa prebivalištem u Distriktu Brčko;
- Uvjerenje o prebivalištu za sva lica navedena na kućnoj listi (ukoliko se radi o proširenju stambene jedinice);
- Uvjerenje o ne posjedovanju kuće ili stana u opštini prebivališta i opštini realizacije kredita za tražioca kredita i bračnog druga, ne stariji od mjesec dana;
- Ovjerena kućna lista, ne starija od šest mjeseci;
- Izvod iz matične knjige rođenih za tražioca kredita – (za samce);
- Ugovor o davanju jemstva, zaključen između Korisnika kredita i jemca, ukoliko se zahtijeva jemac po kreditu;
- Finansijski dokumenti:
 - lica zaposlena u preduzećima sa većinskim državnim kapitalom: platne liste za posljednja tri mjeseca,
 - lica zaposlena u privatnim preduzećima i samostalnim zanatskim radnjama: izvod iz banke o visini primanja u posljednja tri mjeseca (za one koji nisu klijenti NLB Banke),
 - lice-vlasnik privatnog preduzeća: izvod iz banke o visini primanja u posljednja tri mjeseca (za one koji nisu klijenti NLB Banke), bilans stanja i bilans uspjeha za posljednji izvještajni period,
 - lice- vlasnik preduzetničke radnje: izvod iz banke o visini primanja u posljednja tri mjeseca (za one koji nisu klijenti NLB Banke), prijavu o porezu na dobit,
- Dokumenti, u zavisnosti od namjene sredstava:
 - za kupovinu stambene jedinice:
 - predugovor ili ugovor zaključen sa prodavcem o kupovini stambene jedinice, (za kupovinu i proširenje kupovinom);
 - za kupovinu stana u izgradnji: ZK izvadak, Posjedovni list (PL) ili List nepokretnosti (LN), Rješenje o odobrenju za građenje i Urbanistička saglasnost za stambene jedinice u izgradnji,
 - za kupovinu stana od fizičkog lica: Rješenje i Izvod iz knjige uloženih ugovora o otkupu stana (Izvod iz KUU),
 - za kupovinu kuće: ZK izvadak, Posjedovni list (PL) ili List nepokretnosti (LN), Kopija katastarskog plana,
 - za izgradnju, proširenje i rekonstrukciju stambenog objekta:
 - imovinska dokumenta: ZK izvadak, Posjedovni list (PL), List nepokretnosti (LN), ili izvod iz KUU za postojeću stambenu jedinicu u vlasništvu podnosioca zahtjeva i/ili bračnog druga, ne stariji od mjesec dana, Urbanistička saglasnost, Rješenje o odobrenju za građenje, odnosno Rješenje o odobrenju za rekonstrukciju, Premjer i predračun radova.
- Uvjerenje o ne posjedovanju kuće ili stana u opštini prebivališta i opštini realizacije kredita za podnosioca zahtjeva, bračnog druga i ostale članove porodičnog domaćinstva, izuzev postojeće stambene jedinice (za proširenje stambene jedinice);
- **Mladi bračni parovi:** Izvod iz matične knjige vjenčanih;

▪ **Za beneficiranu grupu:**

- Porodice poginulih i nestalih učesnika u oružanim snagama, ratni vojni invalidi od I. do IV. kategorije: Rješenje nadležnog organa RS da je podnosilac zahtjeva nosilac navedenog prava;
- Porodice sa četvoro i više djece: Izvod iz matične knjige vjenčanih i Izvod iz matične knjige rođenih za svako dijete (ne stariji od šest mjeseci).
- Samohrani roditelji: Izvod iz matične knjige rođenih/presuda o razvodu braka ili potvrda da je postupak u toku, izvod iz matične knjige rođenih za svako dijete, ovjerena kućna lista.
- Starateljstvo djece i punoljetnih lica sa smetnjama u razvoju: Rješenje nadležnog organa o starateljstvu

▪ **Za posebnu grupu I:**

- Bračni parovi: Izvod iz matične knjige vjenčanih
- Ovjerene kopije diploma/uvjerenje o završenom visokom obrazovanju (VII stepen i viši stepen od VII), kao dokaz o završenom stepenu stručne spremlje (ne starije od 6 mjeseci) za oba supružnika (za Grupu I).
- Porodice sa dvoje i troje djece: Izvod iz matične knjige rođenih za svako dijete (ne stariji od šest mjeseci).
- Samohrani roditelji: Izvod iz matične knjige rođenih/presuda o razvodu braka ili potvrda da je postupak u toku, izvod iz matične knjige rođenih za svako dijete, ovjerena kućna lista.

Dokaz o vlasništvu ne može biti stariji od 30 dana od dana izdavanja.

Procjenu vrijednosti nekretnine naručuje Banka, nakon podnošenja Zahtjeva za odobrenje kredita i uplate troškova procjene.

U postupku obrade zahtjeva za kredit Banka zadržava pravo zatražiti i drugu dokumentaciju.

Primjer: Ukoliko bi Korisniku kredita Banka odobrila kredit u iznosu od 100.000,00 KM, sa rokom otplate od 25 godina, za kupovinu stana, po nominalnoj kamatnoj stopi 3,25% godišnje, a koji bi bio obezbijeđen sa mjenicom potpisanom od strane Korisnika kredita, mjenicom potpisanom od strane sudužnika i hipotekom na stan od 60m², tada bi efektivna kamatna stopa iznosila 3,44% godišnje, a mjesečni anuitet: 487,32 KM.

Ukupan iznos kredita koji bi Korisnik kredita platio bi bio sljedeći:

Osnov	Iznos
Glavnica kredita	100.000,00 KM
Obračun kamate	46.194,31 KM
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	0,00 KM
Naknada za vođenje kreditnog računa	Nema troška
Iznos premije osiguranja	630,99 KM (pretpostavljeni trošak)
Troškovi za mjenice	10,00 KM
Troškovi izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti	15,00 KM
Troškovi procjene vrijednosti nepokretnosti i pokretnih stvari	200,00 KM
Troškovi ovjere založne izjave – notarske usluge	350 KM pretpostavljeni trošak
Troškovi upisa založnog prava	prema tarifi nadležnog organa: 50 KM taksa + 0,20% od vrijednosti hipoteke, ukupno 250 KM pretpostavljeni trošak
Troškovi ovjere administrativne zabrane	Nema troška
Ukupan iznos koji bi Korisnik kredita platio	147.650,30 KM

Napomena: Efektivna kamatna stopa u ugovoru o kreditu može odstupati od navedene zbog dodatnog obezbjeđenja koje Banka može zahtijevati i promjene u troškovima na koje Banka nema uticaj.

Da li je moguće dobiti informativni list prilagođen konkretnom zahtjevu?

Tražilac kredita može nakon obavljenog razgovora sa kreditnim referentom dobiti Informativni list prilagođen njegovom zahtjevu.

Kako se informisati o svim ugovorenim izmjenama uslova poslovanja za vrijeme otplate kredita?

O svim izmjenama Opštih uslova poslovanja, Posebnih uslova za izdavanje i korišćenje elektronskih instrumenata plaćanja za fizička lica, visine tarifa, provizija i naknada, aktivnih i pasivnih kamatnih stopa, kao i vrijednosti kamatne stope Euribor-a, Banka će obavještavati putem internet stranice www.nlb-rs.ba i u poslovnim prostorijama Banke.

Do kada važe uslovi iz ovog informativnog lista?

Uslovi iz ovog Informativnog lista važe 15 dana od dana uručenja.

U Banjoj Luci, 04.06..2025. godine

NLB Banka a.d. Banja Luka, Milana Tepića 4, 78000 Banja Luka, RS, BiH
T: + 0800 50 510; + 387 51 248 588; E: nlbinfo@nlb-rs.ba, www.nlb-rs.ba