Za javno objavljivanje

NLB Banka

Uslovi za odobravanje Zelenog stambenog kredita

INFORMATIVNI LIST
u primjeni od 01.04.2026. godine

Šta se podrazumijeva pod Zelenim stambenim kreditom i ko može postati Korisnik kredita?
Zeleni stambeni kredit je kredit NLB Banke a.d. Banja Luka, namijenjen fizičkim licima sa stalnim mjesečnim primanjima, koji se koristi u svrhu kupovine stanova u energetski efikasnim zgradama (minimum energetski certifikat B), te ulaganja u stambene objekte koja će doprinijeti povećanju energetske efikasnosti (fasada, stolarija, grijanje, zamjena krova, solarni paneli i dr).

Do kojeg iznosa se može odobriti kredit?
Iznos kredita koji Banka odobrava zavisi od kreditne sposobnosti Korisnika kredita.

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, uz mogućnost ugovaranja grejs perioda. Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima u skladu sa Planom otplate, koji čini sastavni dio ugovora o kreditu. Ukoliko je ugovoren grejs periodu, u toku grejs perioda korisnik kredita plaća samo kamatu.

Koliko iznose nominalna i efektivna kamatna stopa na kredit?

- **Fiksna kamatna stopa:**
  - do 5 godina: 3,39% godišnje,
  - do 10 godina: 4,00% godišnje.
- **Kombinacija fiksne i promjenljive kamatne stope:** 3,85% godišnje za prvih 10 godina - fiksno, a nakon toga 12M Euribor + 2,90% godišnje - promjenljiva. Minimalna ukupna kamatna stopa 2,90% godišnje.
- **Promjenljiva kamatna stopa:** 12M Euribor + 3,00% godišnje, promjenljiva. Minimalna ukupna kamatna stopa iznosi 3,00% godišnje.

U slučaju plasmana kredita u tranšama i u slučaju izbora datuma dospjeća anuiteta, obračunava se interkalarna kamata u visini nominalne kamatne stope, za period korišćenja kredita, odnosno od prve isplate kredita do dana prenosa u otplatu, a plaća je Korisnik kredita sa danom prenosa kredita u otplatu.

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?
U slučaju izbora fiksne kamatne stope, kamatna stopa se ne mijenja. U slučaju izbora kombinacije fiksne i promjenljive kamatne stope ili promjenljive kamatne stope, u periodu važenja fiksne kamatne stope, kamatna stopa se ne mijenja, a u periodu važenja promjenljive kamatna stope ista se mijenja svakih 12 mjeseci računajući od datuma plasmana kredita, u skladu sa promjenom 12M Euribor-a, sve do konačnog izmirenja obaveza po kreditu. O izvršenim izmjenama Banka će obavijestiti Korisnika kredita elektronskim putem, najkasnije 20 dana prije početka primjene nove kamatne stope i dostaviti novi Plan otplate. Korisnik kredita je dužan o promjeni kamatne stope obavijestiti svog poslodavca ako se otplata kredita vrši putem administrativne zabrane, odnosno javiti se u poslovnicu Banke u slučaju da se otplata kredita vrši putem trajnog naloga.

Koliko iznosi naknada za obradu kreditnog zahtjeva?

- **Bez naknade**, za korisnike Aktiv ili Premium paketa usluga
- 0,50% jednokratno (min 20 KM).

Koje su ostale naknade i troškovi koji se mogu očekivati po kreditu?
Korisnik je u obavezi da plati i trošak za mjenice (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. U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Banka će obračunati i naplatiti zateznu kamatu na dospjele obaveze, počevši od dana njihove dospjelosti 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. Opomene se šalju Korisniku kredita i licima koja garantuju urednu otplatu kredita. Za slanje opomena, naknada se ne obračunava.

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 ovlašćenju 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?

- **ukoliko se kreditira do 80% vrijednosti nekretnine/investicije:** mjenica potpisana od strane 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**: sudužnik, mjenica potpisana od strane Korisnika kredita, mjenica potpisana od strane sudužnika (bračni drug/drugi član domaćinstva/treće lice), administrativna zabrana na primanja Korisnika kredita/sudužnika, 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**: sudužnik, jemac, mjenica potpisane od strane Korisnika kredita i jemca mjenica potpisana od strane sudužnika, administrativna zabrana na primanja Korisnika kredita/sudužnika/jemca, hipoteka na nepokretnu imovinu uz polisu osiguranja sa rokom važenja do konačne otplate kredita, vinkuliranu u korist Banke.

Za kredite koji za obezbjeđenje nemaju založno pravo na nekretninu:
mjenica potpisana od strane Korisnika kredita, administrativna zabrana, polisa osiguranja.

Za zaposlene u inostranstvu, obezbjeđenje se posebno definiše.

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 četrnaest 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/računima, 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 četrnaest 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 sa fiksnom kamatnom stopom, korisnik kredita će platiti naknadu u iznosu od 1% od preostalog iznosa, ukoliko je preostali period otplate kredita jednak ili duži od godinu dana, a iznos koji se vraća veći od 10.000,00 KM. Ukoliko je taj period kraći, naknada će se obračunati u visini do 0,50% od iznosa koji se prijevremeno otplaćuje.
U slučaju prijevremene otplate kredita sa promjenljivom kamatnom stopom, naknada se ne obračunava.

Koji su uslovi za otkaz ugovora o kreditu?
Banka ima pravo da otkaže Ugovor sa Korisnikom kredita i traži naplatu cjelokupnog potraživanja u slučaju:

- da Korisnik kredita odobrena kreditna sredstva ne koristi za namjenu utvrđenu Ugovorom;
- 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;
- kada se proglasi dospjelim 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 kamatama i troškovima) i Korisnik kredita je u obavezi da iste izmiri Banci u roku od 8 (osam) 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 nacrta 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.

Devizna klauzula: Ukoliko u periodu otplate kredita koji su odobreni sa rokom otplate dužim od 5 godina, dođe do promjene vrijednosti KM u odnosu na EUR, ista će uticati na povećanja/smanjenja neotplaćenog iznosa kredita. Sve promjene će se vršiti po srednjem kursu CB BiH.

Koja dokumentacija je neophodna za odobrenje kredita?
Pregled potrebne dokumentacije nalazi se na sajtu NLB Banke www.nlb-rs.ba.

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 koja je prvih 10 godina fiksna i iznosi 3,85%, a nakon toga 12M Euribor + od 2,90% godišnje, a koji bi bio obezbijeđen sa dvije mjenice potpisane od strane Korisnika kredita i sudužnika i hipotekom na stan površine 60m^2, tada bi efektivna kamatna stopa iznosila 4,57% godišnje, a mjesečni anuitet 519,59 KM.

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

Osnov	Iznos
Glavnica kredita	100.000,00 KM
Obračun kamate	64.335,91 KM
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	500,00KM
Iznos premije osiguranja	719,48 KM (pretpostavljeni trošak)
Troškovi za mjenice	10,00 KM
Troškovi izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti	15,00 KM
Troškovi procjene vrijednosti nekretnine	220,00 KM
Troškovi ovjere založne izjave – notarske usluge	540,00 KM (pretpostavljeni trošak)
Troškovi upisa založnog prava	prema tarifi nadležnog organa: 50,00 KM taksa + 0,20% od vrijednosti hipoteke, ukupno 250,00 KM (pretpostavljeni trošak)
Troškovi ovjere administrativne zabrane	Nema troška
Ukupan iznos koji bi Korisnik kredita platio	**166.590,39 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.

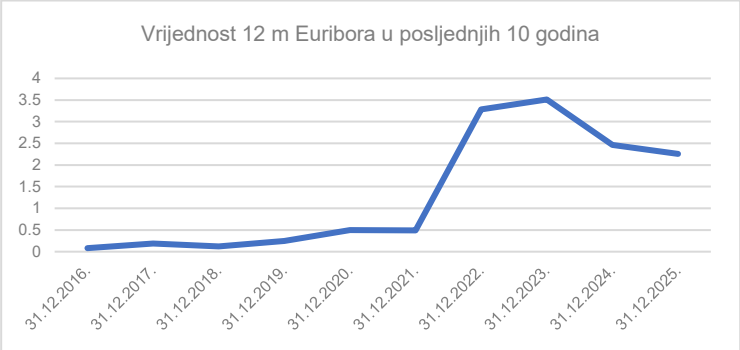
Opšte informacije o obradi ličnih podataka
Banka obrađuje lične podatke klijenata i drugih fizičkih lica (npr. zastupnici, punomoćnici) neophodne za pružanje bankarskih proizvoda i usluga, u skladu sa Zakonom o zaštiti ličnih podataka BiH i relevantnim propisima. Detaljne informacije o obradi ličnih podataka, dostupne su na internet stranici Banke: https://www.nlb-rs.ba/pravila-privatnosti, kao i u poslovnicama Banke na zahtjev nosioca podataka.

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.

Koji su mogući rizici povezani sa promjenljivom kamatnom stopom

Kao Banka koja uvijek želi da ima što transparentnije poslovanje sa svojim klijentima, upozoravamo da tokom dužeg perioda otplate kredita može doći do značajnih promjena u iznosu referentne kamatne stope (EURIBOR), a samim tim i značajnog povećanja mjesečne obaveze po kreditu.

Kako biste bolje razumjeli intenzitet promjene kamatnih stopa, prikazali smo kretanje vrijednosti 12M EURIBOR-a u posljednjih 10 godina na grafikonu.



EURIBOR je međubankarska referentna kamatna stopa po kojoj prvorazredne banke unutar Evropske monetarne unije spremne dati depozit u eurima drugoj prvoklasnoj banci na određeni rok. Izračunava je "European Money Markets Institute" (ili drugi subjekt koji bi preuzeo izračunavanje referentne kamatne stope), a objavljuju ga za to ovlašćeni pružaoci usluga. Informacije o trenutnoj stopi EURIBOR-a objavljuju se na veb-sajtu banke (https://www.nlb.si/vrednost-euribor-libor) i u Thomson Reuters informacionom sistemu dva radna dana prije početka primjene.

Kamatna stopa usljed promjene Euribor-a može biti viša ili niža od one koja je bila na snazi na dan zaključenja ugovora o kreditu odnosno na dan plasmana kredita. Banke nemaju uticaja na vrijednost EURIBOR-a, što znači da je to podatak koji je objektivno određen za obe ugovorne strane, i za Banku i za Korisnika kredita.

Ugovor o kreditu sadrži detaljnije odredbe o načinu promjene kamatne stope i načinu otplate kredita, zbog toga vam savjetujemo da pažljivo proučite njegov tekst prije samog potpisivanja. Ukoliko su vam potrebne dodatne informacije i pojašnjenja, zaposleni u NLB filijalama su uvijek na raspolaganju.

Ja, ispod potpisani Tražilac kredita potvrđujem:

- da su mi jasno predočeni svi rizici povezani sa korišćenjem referentne stope EURIBOR, naročito u slučaju njenog povećanja;
- da sam primio i razumio informacije o rizicima povezanim sa uzimanjem kredita s promjenljivom kamatnom stopom vezanom za referentnu stopu EURIBOR;
- da razumijem da se kamatna stopa može mijenjati zavisno o kretanju EURIBOR-a što može uticati na visinu mojih mjesečnih obaveza;
- da ću pažljivo pratiti kretanje referentne stope EURIBOR;
- da sam pažljivo pročitao naprijed navedene informacije, dobio odgovore i pojašnjenja na svoja pitanja i zbog toga mogu donijeti informisanu odluku u vezi sa kreditom.

Do kada važe uslovi iz ovog informativnog lista?
Uslovi iz ovog Informativnog lista važe 15 dana od dana uručenja.

U Banjoj Luci, 24.03.2026. 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