NLB Banka

INFORMATIVNI LIST
u primjeni od
01.01.2020. godine

Uslovi za odobravanje stambenog kredita – posebna ponuda

Šta se podrazumijeva pod stambenim kreditom i ko može postati korisnik kredita?

Stambeni kredit je kredit NLB Banke a.d. Banja Luka, namijenjen fizičkim licima sa stalnim mjesečnim primanjima, koji se koristi u svrhu kupovine, izgradnje, poboljšanja energetske efikasnosti i rekonstrukcije stambenog prostora, legalizacija individualnih stambenih objekata i otplata stambenog kredita u drugoj banci. Korisnici kredita mogu biti fizička lica sa redovnim mjesečnim primanjima.

Do kojeg iznosa se može odobriti kredit?

Banka odobrava kredit u iznosu od 10.000 KM do iznosa kreditne sposobnosti korisnika kredita.
Iznos kredita može biti uvećan za iznos do 10.000 KM za koji nije potreban dokaz o namjeni.

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 plasmana kredita.

Koliko iznose nominalna i efektivna kamatna stopa na kredit?

Kamatna stopa zavisi od perioda otplate kredita.

Fiksna kamatna stopa:

- 3,45% godišnje - do 5 godina (EKS od 3,73%, godišnje)
- 3,99% godišnje - do 10 godina (EKS od 4,19%, godišnje)

Fiksna- promjenljiva kamatna stopa

- za kredite do 25 godina: 3,95% godišnje za prvih 5 godina - fiksno, a nakon toga 12 M Euribor + 3,95% godišnje - promjenljiva, Minimalna ukupna kamatna stopa 3,95% godišnje, (EKS od 4,08%, godišnje).
  Efektivna kamatna stopa zavisi od iznosa kredita, roka otplate i troškova koji ulaze u obračun iste.

Promjenljiva kamatna stopa

- za kredite do 25 godina: 12 M Euribor + 3,75% godišnje - promjenljiva, Minimalna ukupna kamatna stopa 3,75% godišnje, (EKS od 3,87%, godišnje).
  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 promjenljive kamatne stope:

- fiksna-promjenljiva kamatna stopa je fiksna za prvih 5 godina, a nakon isteka tog perioda kamatna stopa se mijenja svakih 12 mjeseci, u skladu sa promjenom 12 M Euribor-a, sve konačnog izmirenja obaveza po kreditu;
- promjenljiva kamatna stopa se mijenja svakih 12 mjeseci, u skladu sa promjenom 12 M Euribor-a, sve konačnog izmirenja obaveza po kreditu;

Koliko iznosi naknada za obradu kreditnog zahtjeva?

- **bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva u trajanju prodajne kampanje do 31.03.2020. godine**

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 KM, troškove izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti, troškove procjene nekretnine osim u slučaju kupovine nekretnine gdje se uzima kupoprodajna cijena ili procjena Poreske uprave, 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 KM. U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Banka naplaćuje trošak slanja opomena 1 opomena - 5 KM i trošak zateznih kamata, koje se obračunavaju u skladu sa Zakonom o zateznoj kamati, počevši od dana njihove dospjelosti do dana izmirenja obaveza.
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 visini naknade koja je obračunata za obradu kreditnog zahtjeva prilikom odobrenja kredita, uvećanu za stvarno nastale troškove upisa vlasništva i hipoteke.

Koji su mogući instrumenti obezbjeđenja kredita?

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

- ukoliko se kreditira 80% vrijednosti nekretnine: sudužnik (bračni drug), dvije bjanko mjenice potpisane od strane korisnika kredita, dvije bjanko mjenice potpisane od strane sudužnika, administrativna zabrana na primanja korisnika kredita i sudužnika i hipoteka na nepokretnu imovinu;
- ukoliko se kreditira 100% vrijednosti nekretnine: sudužnik (bračni drug), jedan jemac, dvije bjanko mjenice potpisane od strane korisnika kredita i jemca, dvije bjanko mjenice potpisane od strane sudužnika, administrativne zabrane na primanja korisnika kredita, sudužnika i jemca, i hipoteka na nepokretnu imovinu.

U postupku odobravanja kredita, Banka može zatražiti i dodatne instrumente obezbjeđenja.
Ukoliko se obaveze po kreditu ne izmiruju u ugovorenom roku, nakon usmenih i pisanih opomena Korisniku kredita i jemcu, postupak naplate se dalje vrši aktiviranjem instrumenata obezbjeđenja, i to sljedećim redoslijedom: naplata putem administrativne zabrane, naplata sa svih računa Korisnika kredita i jemca, te nakon otkaza kredita i sudskim putem.
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, 50% kreditnih sredstava se plasira prema dostavljenim predračunima/računima, a 50% 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 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.

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, bez naknade, prije zaključenja ugovora o kreditu dobije nacrt ugovora, ukoliko su bitni elementi Ugovora usaglašeni između Korisnika kredita i Banke. Korisnik kredita nema obavezu zaključenja ugovora o sporednim uslugama. Banka ne naplaćuje troškove vođenja kreditnog računa.
Ukoliko u periodu otplate kredita 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 CBBiH.

Koja dokumentacija je neophodna za odobrenje kredita?

Osnovna dokumentacija, koju Korisnik dostavlja Banci je:

- zahtjev za kredit obrazac Banke; lična karta koja se skenira u Banci; dokument, kojim se utvrđuje tačne adresa stanovanja npr, kopija računa za fiksni telefon ili struju za protekli mjesec ili potvrda o stalnom mjestu boravka i sl.;
- potvrdu o stalnom zaposlenju i platne liste za posljednja tri mjeseca;
- ugovor o davanju jemstva, zaključen između podnosioca zahtjeva i jemca;
- dokumenti, u zavisnosti od namjene sredstava:
  - za kupovinu stambene jedinice:
    - predugovor ili ugovor zaključen sa prodavcem o kupovini stambene jedinice,
    - za kupovinu stana u izgradnji - ZK izvadak, posjedovni list, rješenje o odobrenju za građenje i urbanistička saglasnost za stambene jedinice u izgradnji,
    - za kupovinu stana od fizičkog lica - rješenje o vlasništvu i izvod iz knjige uloženih ugovora o otkupu stana,
    - za kupovinu kuće - ZK izvadak, posjedovni list, kopija katastarskog plana, fotografija objekta,
  - za izgradnju i rekonstrukciju stambenog objekta: ZK izvadak, Posjedovni list, urbanistička saglasnost, rješenje o odobrenju za građenje, odnosno rješenje o odobrenju za rekonstrukciju, premjer i predračun radova.

Dokaz o vlasništvu ne može biti stariji od 30 dana od dana izdavanja**.**
U postupku obrade zahtjeva za kredit Banka zadržava pravo zatražiti i drugu dokumentaciju.

Koliko iznose mjesečni anuiteti za pojedine iznose kredita i rokove otplate?

Iznos kredita u KM	Fiksna kamatna stopa		Fiksna-promjenljiva kamatna stopa			Promjenljiva kamatna stopa		
	5 god	10 god	10 god	15 god	25 god	10 god	15 god	25 god
20.000,00	363,39	202,40	202,02	147,44	xxx	200,12	xxx	xxx
40.000,00	726,77	404,79	404,03	294,87	210,03	400,24	290,89	205,65
60.000,00	1.090,16	607,19	606,05	442,31	315,05	600,37	436,33	308,48
80.000,00	1.453,55	809,58	808,06	589,75	420,06	800,49	581,78	411,30
100.000,00	1.816,94	1.011,98	1.010,08	737,18	525,08	1.000,61	727,22	514,13

Napomena: Anuiteti za kredite sa fiksnom-promjenljivom i promjenljivom kamatnom stopom izračunati su po definisanoj minimalnoj kamatnoj stopi jer je vrijednost 12 M Euribora na dan 24.12.2019. godine -0,253%.

Primjer: Ukoliko bi Korisniku kredita Banka odobrila kredit u iznosu od 100.000 KM, sa rokom otplate od 25 godina, za kupovinu stana, po nominalnoj kamatnoj stopi od 12 M Euribor + 3,75% godišnje, a koji bi bio obezbijeđen sa dvije mjenice potpisane od strane korisnika kredita i jemca, i hipotekom na stan koji se kupuje, tada bi efektivna kamatna stopa iznosila 3,87% godišnje, a mjesečni anuitet 514,13 KM.

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

Osnov	Iznos
Glavnica kredita	100.000,00 KM
Obračun kamate	54.239,49 KM
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	0,00 KM
Naknada za plasman kredita	Nema troška
Naknada za vođenje kreditnog računa	Nema troška
Naknada za neiskorišćeni iznos kredita	Nema troška
Iznos premije osiguranja	Nema troška
Naknada za čuvanje zaloga	Nema troška
Troškovi za mjenice	10,00 KM
Troškovi izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti	15,00 KM
Troškovi procjene vrijednosti nepokretnosti i pokretnih stvari	nema troška, uzima se kupoprodajna cijena stana

Troškovi ovjere založne izjave – notarske usluge	350,00 KM pretpostavljeni trošak
Troškovi upisa založnog prava	prema tarifi nadležnog organa: 50,00 KM taksa + 0,20% od vrijednosti hipoteke, ukupno 150,00 KM pretpostavljeni trošak
Troškovi ovjere administrativne zabrane	Nema troška
Ukupan iznos koji bi korisnik kredita platio	**154.764,49**

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 poslovne politike, Opštih uslova poslovanja NLB Banke a.d. Banja Luka, visine tarifa, provizija i naknada, aktivnih i pasivnih kamatnih stopa, kao i vrijednosti kamatne stope Euribor-a, Banka će obavještavati Korisnika 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 do njihove izmjene. Svaka izmjena informativnog lista biće objavljena na internet stranici i u poslovnim prostorijama Banke, najkasnije 15 dana prije primjene.

U Banjoj Luci, 25.12.2019. godine

NLB Banka a.d. Banja Luka, Milana Tepića 4, 78000 Banja Luka, RS, BiH
T: + 0800 50 510; F: + 387 51 221 623; E: helpdesk@nlb-rs.ba www.nlb-rs.ba

Filijala Banja Luka	**Filijala Bijeljina**	**Filijala Brčko**	**Filijala Doboj**	**Filijala Foča**	**Filijala Istočno Sarajevo**	**Filijala Prijedor**	**Filijala Trebinje**
Kralja Petra I Karađorđevića 85a	Patrijarha Pavla 1	Klosterska 23	Svetog Save 20	Mome Kočovića bb	Karađorđeva 13	Kralja Petra I Oslobodioca bb	Svetosavska 3
T: 051 248 551	T: 055 209 905	T: 049 216 133	T: 053 241 120	T: 058 210 792	T: 057 340 457	T: 052 234 006	T: 059 260 953
F: 051 242 192	F: 055 211 388	F: 049 216 133	F: 053 241 120	F: 058 210 792	F: 057 340 453	F: 052 234 006	F: 059 260 933