INFORMATIVNI LIST
u primjeni od
17.11.2021. godine

Uslovi za odobravanje stambenog kredita – redovni investitori

Šta se podrazumijeva pod stambenim kreditom i ko može postati korisnik kredita?
Stambeni kredit NLB Banke a.d. Banja Luka je kredit namijenjen fizičkim licima sa stalnim mjesečnim primanjima, koji se koristi u svrhu kupovine stambenog prostora od investitora sa kojim Banka ima zaključen Ugovor o poslovnoj saradnji. Moguća isplata do 10.000,00 KM na transakcioni račun Korisnika, bez dokazivanja namjene.

Do kojeg iznosa se može odobriti kredit?
Iznos kredita koji Banka odobrava zavisi od kreditne sposobnosti korisnika. Minimalan iznos kredita 10.000,00 KM.

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?

- **Fiksna kamatna stopa:**
  - do 5 godina - 3,45% godišnje,
  - do 10 godina - 3,99% godišnje.
- **Fiksna- promjenljiva kamatna stopa:**
  - **Za kredite do 15 godina** 3,65% godišnje za prvih 5 godina - fiksno, a nakon toga 12 M Euribor + 3,65% godišnje - promjenljiva. Minimalna ukupna kamatna stopa 3,65% godišnje.
  - **Za kredite od 15 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.
- **Promjenljiva kamatna stopa:**
  - **Za kredite do 10 godina:** 12 M Euribor + 2,99% godišnje, promjenljiva. Minimalna ukupna kamatna stopa iznosi 2,99% godišnje.
  - **Za kredite do 15 godina:** 12 M Euribor + 3,45% godišnje, promjenljiva. Minimalna ukupna kamatna stopa iznosi 3,45% godišnje
  - **Za kredite preko 15 godina:** 12 M Euribor + 3,75% godišnje, promjenljiva. Minimalna ukupna kamatna stopa iznosi 3,75% 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 fiksne-promjenljive kamatne stope ili promjenljive kamatne stope, u periodu važenja promjenljive kamatna stope ista se mijenja svakih 12 mjeseci, u skladu sa promjenom 12M Euribor-a, sve do konačnog izmirenja obaveza po kreditu.

Koliko iznosi naknada za obradu kreditnog zahtjeva?

- **Bez naknade za obradu zahtjeva za dugoročne kredite do 28.02.2022. godine ako:**
  - je klijent korisnik elektronskog i/ili mobilnog bankarstva i ima izvršene najmanje tri transakcije u zadnjih mjesec dana,
  - se uz stambeni kredit realizuje kreditna kartica ili kredit po transakcionom računu (bez naknade za prvu godinu korišćenja).

- Za klijente koji ne ispunjavaju prethodne uslove i u slučaju odobrenja kredita bez upisa založnog prava na nekretninu, naknada za obradu kreditnog zahtjeva iznosi:
  - 0,50% od iznosa kredita, min 50,00 KM, jednokratno-za klijente Banke,
  - 0,75% od iznosa kredita, min 50,00 KM, jednokratno-za ostale.

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 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, 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 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?
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, 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 sugurna 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, 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 10.000,00 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.

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 ima obavezu zaključenja ugovora o sporednoj usluzi koja se odnosi na naručivanje procjene vrijednosti nekretnine.
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 CB BiH.

Koja dokumentacija je neophodna za odobrenje kredita?
Osnovna dokumentacija koja se 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.),
- 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 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**.**
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.

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

Iznos kredita	Fiksna kamatna stopa		Fiksna-promjenljiva kamatna stopa			Promjenljiva kamatna stopa		
u KM	5 god	10 god	10 god	15 god	25 god	10 god	15 god	25 god
20.000,00	363,39	202,40	199,16	144,45	xxx	193,03	xxx	xxx
40.000,00	726,77	404,79	398,36	288,91	210,03	386,06	284,97	205,65
60.000,00	1.090,16	607,19	597,54	433,36	315,05	579,09	427,46	308,48
80.000,00	1.453,55	809,58	795,72	577,82	420,06	772,12	569.94	411,30
100.000,00	1.816,94	1.011,98	995,90	722,27	525,08	965,15	712,43	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 objave Informativnog lista, negativna.

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 promjenljivoj 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 površine 75m^2, tada bi efektivna kamatna stopa iznosila 3,95% 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	500,00 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 nekretnine	150,00 KM
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 250,00 KM (pretpostavljeni trošak)
Troškovi ovjere administrativne zabrane	Nema troška
Ukupan iznos koji bi korisnik kredita platio	**155.514,55 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 **do 25.01.2022. godine**.

U Banjoj Luci, 17.11.2021. 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