

**OSNOVNI USLOVI ODOBRAVANJA STAMBENOG KREDITA
INFORMACIONI LIST**

Ugovorne strane

Banka	ZiraatBank BH
Adresa i sjedište Banke	Zmaja od Bosne 47 c, Sarajevo

Glavne karakteristike proizvoda

Vrsta usluge	STAMBENI KREDIT
Iznos usluge, oznaka valute i uslovi korištenja	<p>Maksimalan iznos kredita: u skladu sa kreditnom sposobnošću klijenta</p> <p>Stambeni krediti su kratkoročni ili dugoročni, namjenski krediti, čija namjena je finansiranje kupovine stambene jedinice podnosioca zahtjeva za kredit. Korisnici kredita mogu biti klijenti sa redovnim mjesečnim primanjima, postojeći i novi klijenti Banke, odnosno klijenti koji imaju kreditnu sposobnost. Kreditna sredstva po osnovu stambenih kredita se isplaćuju na račun prodavca nekretnine, a sve na osnovu kuporodajnog ugovora.</p>
Trajanje ugovora	Maksimalan rok otplate kredita je 300 mjeseci, a maksimalan grace period je 12 mjeseci.
Visina i promjenjivost kamatne stope	<p>NKS od 1,99%</p> <p>Ugovorena nominalna kamatna stopa može biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fiksna kamatna stopa označava kamatu koja je nepromjenjiva kroz cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa. Međutim, navedena kamatna stopa se može povećati kao vid kaznene odredbe za 2 (dva) procentna poena u slučaju da klijent svoja mjesečna primanja (platu, penziju, invalidninu) usmjeri na drugu banku ili je klijent korisnik dodatnih bankarskih proizvoda kod ZiraatBank BH (kreditnih kartica, kreditiranog tekućeg računa i drugih bankarskih proizvoda), a u toku trajanja ovog ugovora o kreditu (po kojem je klijentu odobrena povoljnija kamatna stopa iz razloga korištenja dodatnih bankarskih proizvoda) podnose zahtjev za otkaz/raskid ugovora po dodatnim bankarskim proizvodima. U slučaju povećanja kamatne stope ZiraatBank BH će sačiniti novi otplatni plan (bez naknade) za anuitete koji dospijevaju nakon datuma promjene kamatne stope i o istom pismeno obavijestiti klijenta najmanje 15 dana ranije, navodeći jedan od razloga koji je doveo do promjene kamatne stope. • Promjenjiva kamatna stopa sastoji se od Baznog kamatnog indeksa kao promjenjivog elementa (6 mjesečnog EURIBOR-a) i marže kao fiksnog elementa kamatne stope. EURIBOR predstavlja referentnu kamatnu stopu koja se dnevno formira na europskom međubankarskom tržištu, a utvrđuje se kao prosječna stopa po kojoj reprezentativne banke međusobno plasiraju depozite u valuti EUR. EURIBOR se utvrđuje svakog radnog dana u 11h. EURIBOR je javno dostupan na internetskim stranicama www.homefinance.nl, www.euribor-ebf.eu, www.global-rates.com i www.euribor-rates.eu. Banka će usklađivati visinu promjenjive kamatne stope ovisno o kretanju promjenjivog elementa nominalne kamatne stope (6 mjesečni EURIBOR) dva puta godišnje. Prvo usklađivanje se vrši na dan 01.04, za period maj-oktobar tekuće godine, a drugo usklađivanje se vrši na dan 01.10. za period novembar - decembar tekuće godine te januar-april mjesec naredne godine. Ukoliko datum usklađivanja pada u neradni dan, mjerodavna je vrijednost zadnji radni dan prije datuma usklađivanja. Ugovorne strane su saglasne da ukoliko 6 mjesečni EURIBOR dostigne negativnu vrijednost (bude manji od 0%), smatrat će se da je jednak 0

	<p>(0%), odnosno, kamatna stopa koju će Banka obračunavati u tom slučaju bit će jednaka fiksnom elementu nominalne kamatne stope. U slučaju da bazni kamatni indeks bude iznad 6%, pri obračunu će se kao bazni kamatni indeks uzeti maksimalno iznos 6%. Osnov za izmjenu važeće nominalne kamatne stope predstavlja razliku između vrijednosti referentne stope koja se primjenjivala u sastavu nominalne kamatne stope na dan zaključenja ugovora i referentne stope utvrđene na dan usklađivanja. Usklađivanje promjenjivog dijela kamatne stope vršit će se samo ukoliko vrijednost 6 mjesečnog EURIBOR-a bude promijenjena +/- 0,10 procentnih poena u odnosu na vrijednost 6 mjesečnog EURIBOR-a sadržanu u kamatnoj stopi u trenutku usklađivanja.</p> <p>Kao vid kaznene odredbe navedena kamatna stopa se može povećati za 2 (dva) procentna poena u slučaju da klijent svoja mjesečna primanja (platu, penziju, invalidninu) usmjeri na drugu banku ili je klijent korisnik dodatnih bankarskih proizvoda kod ZiraatBank BH (kreditnih kartica, kreditiranog tekućeg računa i drugih bankarskih proizvoda), a u toku trajanja ovog ugovora o kreditu (po kojem je klijentu odobrena povoljnija kamatna stopa iz razloga korištenja dodatnih bankarskih proizvoda) podnose zahtjev za otkaz/raskid ugovora po dodatnim bankarskim proizvodima. U slučaju promjene kamatne stope ZiraatBank BH će sačiniti novi otplatni plan (bez naknade) za anuitete koji dopjevaju nakon datuma promjene kamatne stope i o istom pismeno obavijestiti klijenta najmanje 15 dana ranije, navodeći jedan od razloga koji je doveo do promjene kamatne stope.</p> <p>Kamata se obračunava dekurzivno primjenom proporcionalne metode, s tim da se obračun kamate računa po formuli 30 dana u mjesecu/360 dana u godini.</p>
<p>Visina efektivne kamatne stope – EKS i ukupan iznos koji klijent plaća</p>	<p>Visina EKS-a iznosi 5,32 %*</p> <p>* EKS – efektivna kamatna stopa je izračunata uz fiksnu kamatnu stopu 4,89% na iznos 200.000,00 KM i period otplate 120 mjeseci.</p> <p>U izračun EKS je uključena kamatna stopa na kredit, naknada za obradu kredita, naknada za vođenje kreditnog računa, trošak kupovine mjenica, trošak osiguranja i ostali troškovi konstituisanja hipoteke</p> <p>Iznos kamate za cijeli period otplate kredita 53.268,93 KM.</p> <p>Fiksna naknada za prijem, obradu kreditnog zahtjeva i odobravanje kredita u visini od 0,50% od iznosa kredita, odnosno, 1.000,00 KM. Navedena naknada se plaća Banci prije ili istovremeno sa korištenjem kredita.</p> <p>Fiksna naknada za vođenje kreditnog računa za cijelo vrijeme trajanja ugovora u visini od 240,00 KM. Navedena naknada se plaća Banci jednokratno prije ili istovremeno sa isplatom kredita.</p> <p>Trošak izdavanja izvještaja iz Centralnog registra kredita u iznosu od 6,00 KM, promjenjiv u skladu sa odlukom CBBiH. Trošak izdavanja izvještaja iz Centralnog registra kredita plaća se Banci prije ili istovremeno sa korištenjem kredita.</p> <p>Fiksni trošak mjenica u iznosu od 10,00 KM, u skladu sa aktima nadležnih organa</p> <p>Trošak police osiguranja nekretnine u iznosu od 769,50 KM, promjenjiv u skladu sa tarifom osiguravajućeg društva Iznos polise osiguranja</p> <p>Trošak ovjere dokumentacije (administrativne zabrane/saglasnost o zapljeni, lične karte, CIPS prijavnice i dr) u iznosu od 10,00 KM, promjenjiv u skladu sa aktima nadležnog organa</p> <p>Trošak procjene vrijednosti nekretnine (nalaz i mišljenje vještaka arhitektonske/građevinske/poljoprivredne i dr. struke) u iznosu od 200,00 KM, promjenjiv u skladu sa aktima ovlaštenih institucija i pravila struke</p> <p>Trošak pribavljanja ZK izvadka/posjedovnog lista u iznosu od 10,00 KM, promjenjiv u skladu sa aktima nadležnog organa</p>

	<p>Trošak notarske obrade ugovora o zasnivanju založnog prava na nekretninama koje su uzete kao instrumenti osiguranja po ovom ugovoru u iznosu od 500,00 KM, promjenjiv u skladu sa notarskom tarifom</p> <p>Trošak upisa založnog prava-hipoteke na nekretninama koje su uzete kao instrumenti osiguranja po ovom ugovoru u iznosu od 75,00 KM, promjenjiv u skladu sa aktima nadležnih organa</p> <p>Ukupni troškovi 2.820,50 KM</p> <p>Ukupan iznos koji klijent treba platiti (glavnica + kamata + troškovi) 256.089,43 KM</p>
Definisanje promjenjivosti naknada	<p>Promjenjivost naknada vezana je za ekonomske elemente kao što su: utrošak materijala, troškovi vanjskih usluga i kadrovskih resursa Banke neophodnih za izvršenje Ugovora, odnosno troškovi koje Banka ima u pružanju pojedinih usluga. Dakle, naknade banke definisane Tarifnikom usluga banke u poslovanju sa fizičkim licima su promjenjive i mijenjaju se s vremena na vrijeme u skladu sa poslovnom politikom Banke, uslovljene ekonomskom opravdanošću poslovanja, a ukoliko dođe do promjene visine naknada Banke, iste se primjenjuju na zaključeni Ugovor bez obaveze zaključivanja aneksa. Banka je obavezna o izmjenama obavijestiti klijenta (putem web stranice www.ziraatbank.ba, u organizacionim jedinicama Banke, putem obavijesti ili dr.načinom) i to najkasnije 15 dana prije početka primjene. Tarifnik usluga banke u poslovanju sa fizičkim licima je dostupan u svako vrijeme u organizacionim jedinicama Banke na vidljivom mjestu i na web stranici Banke www.ziraatbank.ba i sa njima se klijent može upoznati i upoređivati ih sa tarifama drugih banaka, slobodno i neuslovljeno izborom poslovne banke sa kojom će eventualno zaključiti ugovor, o čemu odluku donosi potpuno nezavisno i samostalno.</p>
Iznos i broj rata kredita, i periodi u kojima dospijevaju	Jednaki anuiteti u iznosu od 2.110,57 KM , dospijevaju mjesečno u zavisnosti od ugovorenog perioda (broja mjeseci) trajanja kredita u skladu sa otplatnim planom.
Troškovi održavanja jednog ili više računa na kojima će se evidentirati transakcije uplata i povlačenja sredstava	Mjesečna naknada za vođenje i održavanje tekućeg računa iznosi 2,69 KM , ako je otvaranje tekućeg računa kod Banke uslov za odobravanje kredita, promjenjiva.
Informacija o obavezi zaključenja ugovora o sporednim uslugama	<p>Ugovor o tekućem računu, ukoliko je uslov za odobrenje kredita prenos mjesečnih primanja na Banku.</p> <p>Ugovor o kreditiranom tekućem računu, ukoliko je isti uslov za odobrenje kredita.</p> <p>Ugovor o korištenju kreditne kartice, ukoliko je ista uslov za odobrenje kredita.</p> <p>Ukoliko je obezbjeđenje po kreditu namjenski oročeni depozit, Banka i klijent sklapaju Ugovor za cijelo vrijeme trajanja ugovora o kreditu do njegove konačne otplate. Naplata dospjelih, a neizmirenih obaveza iz iznosa depozita kao i eventualno prelamanje/poravnanje iznosa depozita i kredita se vrši u skladu sa primjenjivim propisima, uslovima ugovora o namjenski oročenom depozitu i uslovima iz ugovora o kreditu.</p>
Instrumenti osiguranja ispunjenja obaveze sa informacijom o redosljedu i načinu izmirenja obaveza iz instrumenta obezbjeđenja.	<ul style="list-style-type: none"> - Ovjereni Potvrda Poslodavca o primanjima i Izjava o provođenju administrativne zabrane na primanja dužnika/sudužnika - Vlastita mjenica dužnika/sudužnika - Polisa osiguranja vinkulirana u korist Banke - Založno pravo na nekretnini – hipoteka - Založno pravo na pokretnoj imovini i pravima <p>U zavisnosti od ugovorenog obezbjeđenja Banka ima pravo koristiti instrumente obezbjeđenja radi naplate svojih potraživanja od ugovornih strana, prema redosljedu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktiviranjem administrativne zabrane na mjesečna primanja dužnika i sudužnika; - Iz sredstava oročenog namjenskog depozita, ukoliko je isti ugovorom ili aneksom predviđen kao instrument osiguranja; - Iz novčanih sredstava koja se nalaze na računima dužnika i sudužnika otvorenim kod Banke i drugih banaka, i to aktiviranjem mjenica koje su date kao instrument osiguranja;

	<ul style="list-style-type: none"> - Sudskim putem od dužnika/sudužnika/založnog dužnika i to pokretanjem sudskog postupka radi naplate potraživanja Banke iz instrumenata osiguranja (aktiviranjem hipoteke na nekretnini, aktiviranjem založnog prava na pokretnoj imovini i pravima, te aktiviranjem mjenica) - Poseban vid naplate potraživanja Banke je isplata po polici osiguranja (koja je vinkulirana u korist Banke), u slučaju kada nastupi osigurani slučaj. Iz razloga nemogućnosti predviđanja nastupanja osiguranog slučaja pa samim tim i isplate po polici osiguranja, ovaj vid naplate ima specifičnosti u pogledu redoslijeda naplate, što znači da Banka može naplatiti svoja potraživanja po polici osiguranja prije svakog prethodno navedenog načina. 	
Obaveza korištenja usluga notara	Ova vrsta kredita od klijenta zahtijeva korištenje usluga notara – notarski obrađen Ugovor o zasnivanju založnog prava i u slučaju finansiranja kupovine nekretnine obavezan notarski obrađen ugovor ili predugovor o kupoprodaji nekretnine.	
Naknada za prijevremenu otplatu	Formulacija u skladu sa regulativom za FBiH	Formulacija u skladu sa regulativom za RS
	<p>Dužnik ima pravo u bilo kojem momentu vratiti kredit, u potpunosti ili djelimično, prije roka određenog za vraćanje pri čemu ima pravo na umanjenje ukupnih troškova kredita za iznos kamate i troškova za preostali period trajanja ugovora (prijevremena otplata), ali je dužan o namjeri prijevremene otplate kredita unaprijed obavijestiti Povjerioca najmanje 7 dana ranije.</p> <p>U slučaju prijevremene otplate kredita Povjerilac ima pravo na naknadu troškova koji su direktnoj u vezi sa prijevremenom otplatom kredita, ako je iznos prijevremene otplate kredita u periodu od godinu dana veći od 20.000,00KM. Povjerilac ima pravo na naknadu za prijevremenu otplatu kredita u iznosu od 1,00% prijevremeno otplaćenog kredita, ako je period između prijevremene otplate i roka ispunjenja obaveze duži od jedne godine, a ako je period između prijevremene otplate i roka ispunjenja obaveze kraći od jedne godine Povjerilac ima pravo na naknadu u iznosu od 0,50% prijevremeno otplaćenog kredita. Prethodno navedene odredbe primjenjuju se ukoliko je ovaj Ugovor zaključen na području Federacije BiH i Brčko Distrikta BiH. Ni u jednom slučaju naknada za prijevremenu otplatu kredita ne može biti veća od naknade za obradu kredita, niti može biti veća od iznosa kamate koju bi Dužnik platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po ugovoru trebao biti vraćen.</p>	<p>Dužnik može otplatiti neotplaćeni iznos kredita jednokratno prije krajnjeg roka dospijea pri čemu obračun naknade za prijevremenu otplatu kredita zavisi od mjesta gdje je ovaj Ugovor zaključen. Povjerilac ima pravo na objektivnu naknadu troškova u vezi prijevremene otplate kredita ako je iznos prijevremene otplate u periodu od godinu dana veći od 10.000,00KM. Naknada za prijevremenu otplatu kredita iznosi 1,00% od iznosa prijevremeno otplaćenog kredita, ako je period između prijevremene otplate i roka otplate kredita (roka ispunjenja obaveza iz ugovora) jednak ili duži od jedne godine, odnosno 0,50% od iznosa prijevremeno otplaćenog kredita, ako je period između prijevremene otplate i roka otplate kredita kraći od jedne godine. Prethodno navedene odredbe primjenjuju se ukoliko je ovaj Ugovor zaključen na području Republike Srpske. Ni u jednom slučaju naknada za prijevremenu otplatu kredita ne može biti veća od naknade za obradu kredita, niti može biti veća od iznosa kamate koju bi Dužnik platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po ugovoru trebao biti vraćen. O prijevremenom izmirenju duga Dužnik je obavezan pismeno obavijestiti Povjerioca najmanje 7 dana prije planirane otplate kredita.</p>

<p>Pravo Klijenta na odustajanje od ugovora uz uslove i način odustajanja, te visina troškova u vezi s tim</p>	<p>Klijent može odustati od zaključenog Ugovora bez navođenja razloga za odustanak u roku od 14 dana od dana zaključenja ovog ugovora, odnosno u kraćem roku ugovorenom za stavljanje kreditnih sredstava na raspolaganje na njegov izričiti zahtjev, pod uslovom da nije počeo da koristi kreditna sredstva.</p> <p>O namjeri odustanka od ugovora Klijent je obavezan pismeno obavijestiti Banku. Obavještenje o odustanku od ugovora Klijent je obavezan poslati Banci preporučenom pošiljkom, pri čemu se datum prijema tog obavještenja smatra datumom odustanka od ugovora.</p> <p>U slučaju da je Klijent odustao od ugovora nakon što su mu kreditna sredstva isplaćena, Klijent se obavezuje u roku od 30 dana od dana slanja obavještenja iz prethodnog stava vratiti Banci glavnici i kamatu za vrijeme korištenja kredita.</p>
<p>Zatezna kamatna stopa i druge naknade koje se plaćaju u slučaju neispunjenja obaveza</p>	<p>U slučaju kašnjenja u izmirivanju obaveza Banka će na dospjele neizmirene obaveze obračunavati zateznu kamatu po godišnjoj kamatnoj stopi od 10,00% za područje Federacije Bosne i Hercegovine, a 10,95% za područje Republike Srpske i Brčko Distrikta. Zatezna kamata se usklađuje u skladu sa zakonskim propisima.</p>
<p>Uslovi polaganja novčanog depozita</p>	<p>Ova usluga od klijenta ne zahtjeva obavezu polaganja novčanog depozita, osim u slučaju kada isti služi kao obezbjeđenje po kreditu.</p> <p>Banka može izvršiti prebijanje/poravnanje oročenog depozita i dugovanja po kreditu radi podmirenja obaveza u slučaju kašnjenja u izmirenju dospjelih obaveza, raskidu ugovora ili prijevremenoj otplati kredita.</p>
<p>Pravo na besplatne kopije nacrtu ugovora</p>	<p>Klijent ima pravo da na zahtjev dobije besplatnu kopiju nacrtu ugovora, izuzev ako banka u vrijeme podnošenja zahtjeva Klijenta ocijeni da ne postoje uslovi za zasnivanje odnosa s Klijentom u ovom pravnom poslu.</p>
<p>Trajanje ponude</p>	<p>Svi podaci navedeni u informacionom listu važe 15 dana od datuma preuzimanja informacionog lista u poslovnici Banke.</p>

Napomena: Svakom klijentu će, u pregovaračkoj fazi, biti uručen informacioni list s detaljnim uslovima usluge, na reprezentativnom primjeru, u skladu sa zakonskim odredbama i interno usvojenim obrascima.

***Obračun je urađen na reprezentativnom primjeru stambenog kredita u iznosu 200.000,00 KM na period 120 mjeseci, uz fiksnu nominalnu kamatnu stopu 4,89% i sredstvo obezbjeđenja hipoteka na nekretnini i dvije mjenice dužnika.**