

## OSNOVNI USLOVI ODOBRAVANJA STAMBENOG KREDITA

Banka	<b>ZiraatBank BH</b>
Adresa i sjedište Banke	<b>Zmaja od Bosne 47 c, Sarajevo</b>

### Glavne karakteristike proizvoda

Vrsta usluge	<b>STAMBENI KREDIT</b>
Iznos usluge, oznaka valute i uslovi korištenja	<p><b>Maksimalan iznos kredita: u skladu sa kreditnom sposobnošću klijenta</b></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.</p> <p>Kreditna sredstva po osnovu stambenih kredita se isplaćuju na račun prodavca nekretnine, a sve na osnovu kupoprodajnog ugovora. Nadležna razina kreditnog odlučivanja je ovlaštena da donese odluku da se dodatno odobri određeni iznos kredita koji će se isplatiti u gotovini i to maksimalno do 30% od ukupnog iznosa kredita, ali ne više od 30.000,00 KM (tridesethiljadakonvertibilnihmaraka).</p>
	<p>Maksimalan rok otplate kredita je <b>300 mjeseci</b>, a maksimalan <b>grace period je 12 mjeseci</b>.</p>
Trajanje ugovora	<p><b>NKS 3,39%, promjenjiva*</b></p> <p>Ugovorena nominalna kamatna stopa može biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Fiksna kamatna stopa</b> koja označava kamatu koja je nepromjenjiva kroz cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa.</li> <li><b>Promjenjiva kamatna stopa</b> je tržišno promjenjiva i zavisi od kretanja 6-mjesečnog EURIBOR-a. Vrijednost EURIBOR-a koji će Banka primjenjivati se utvrđuje, prema kotacijama na tržištu, dva puta godišnje i to na 01.04. i 01.10. svake godine sa važenjem narednih šest mjeseci. U slučaju da na dan određivanja baznog kamatnog indeksa iz bilo kojeg razloga bazni kamatni indeks ne bude objavljen koristit će se vrijednost od posljednjeg postojećeg objavljenog dana. Obračun kamate se vrši dekurzivno, primjenom proporcionalne metode. Promjena nominalne kamatne stope se neće vršiti u slučaju ako promjena vrijednosti referentne stope prilikom narednog poravnanja iznosi manje od +/- 10 baznih poena, u odnosu na prethodno utvrđenu vrijednost. U slučaju da je vrijednost baznog kamatnog indeksa negativna, bazni kamatni indeks će se pri obračunu tretirati u vrijednosti "0". U slučaju da bazni kamatni indeks bude iznad 6%, pri obračunu će se kao bazni kamatni indeks uzeti maksimalno 6%. EURIBOR (engl. Euro Interbank Offered Rate) je referentna kamatna stopa koja se utvrđuje na europskom međubankarskom tržištu. EURIBOR predstavlja prosjek kamatnih stopa po kojima više od 50 europskih banaka međusobno posuđuju sredstva i kao takav smatra se najvažnijom referentnom kamatnom stopom novčanog tržišta. Promjenu kamatne stope Banka objavljuje klijentima na svojoj web stranici 15 (petnaest) dana prije početka primjene, a korisnicima kredita se dostavlja informacija o promjeni kamatne stope te novi otplatni plan. Kamatna stopa je za prvih 5 godina otplate kredita fiksna</li> </ul> <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>
Kamatna stopa	

Visina efektivne kamatne stope – EKS i ukupan iznos koji klijent plaća	Visina EKS-a iznosi <b>3,86 %*</b>
	* EKS – efektivna kamatna stopa je izračunata uz promjenjivu kamatnu stopu <b>3,39%</b> na iznos <b>200.000,00 KM</b> i period otplate <b>120 mjeseci</b> . 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
	Iznos kamate za cijeli period otplate kredita <b>36.091,37 KM</b>
	Fiksna naknada za prijem, obradu kreditnog zahtjeva i odobravanje kredita u visini od <b>1,00%</b> od iznosa kredita, odnosno, <b>2.000,00 KM</b>
	Fiksna naknada za vođenje kreditnog računa za cijelo vrijeme trajanja ugovora u visini od <b>240,00 KM</b>
	Trošak izdavanja izvještaja iz Centralnog registra kredita u iznosu od <b>6,00 KM</b> , promjenjiv u skladu sa odlukom CBBiH
	Fiksni trošak mjenica u iznosu od <b>5,00 KM</b> , u skladu sa aktima nadležnih organa
	Trošak police osiguranja nekretnine u iznosu od <b>770 KM</b> , promjenjiv u skladu sa tarifom osiguravajućeg društva Iznos polise osiguranja
	Trošak police životnog osiguranja u iznosu od <b>0,00 KM</b> , promjenjiv u skladu sa tarifom osiguravajućeg društva
	Trošak ovjere dokumentacije (administrativne zabrane/saglasnost o zapljeni, lične karte, CIPS prijavnice i dr) u iznosu od <b>10,00 KM</b> , promjenjiv u skladu sa aktima nadležnog organa
	Trošak procjene vrijednosti nekretnine (nalaz i mišljenje vještaka arhitektonske/građevinske/poljoprivredne i dr. struke) u iznosu od <b>250,00 KM</b> promjenjiv u skladu sa aktima ovlaštenih institucija i pravila struke
	Trošak pribavljanja ZK izvodka/posjedovnog lista u iznosu od <b>10,00 KM</b> , promjenjiv u skladu sa aktima nadležnog organa
	Trošak notarske obrade ugovora o zasnivanju založnog prava na nekretninama koje su uzete kao instrumenti osiguranja po ovom ugovoru u iznosu od <b>500,00 KM</b> , promjenjiv u skladu sa notarskom tarifom
	Trošak upisa založnog prava-hipoteke na nekretninama koje su uzete kao instrumenti osiguranja po ovom ugovoru u iznosu od <b>75,00 KM</b> , promjenjiv u skladu sa aktima nadležnih organa
<b>Ukupni troškovi 3.866,00 KM</b>	
<b>Ukupan iznos koji klijent treba platiti (glavnica + kamata + troškovi) 239.957,37 KM</b>	
Definisanje promjenjivosti naknada	Promjenjivost naknada/troškova Banke 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/troškovi 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/troškova Banke, iste se primjenjuju na zaključeni Ugovor bez obaveze zaključivanja aneksa. Banka je obavezna o izmjenama obavijestiti Klijenta (putem web stranice <a href="http://www.ziraatbank.ba">www.ziraatbank.ba</a> , 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 <a href="http://www.ziraatbank.ba">www.ziraatbank.ba</a> 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.

Iznos i broj rata kredita, i periodi u kojima dospijevaju	Jednaki anuiteti u iznosu od <b>1.967,43 KM</b> , dospijevaju mjesečno u zavisnosti od ugovorenog perioda (broja mjeseci) trajanja kredita u skladu sa otplanim 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 <b>KM 1,99</b> , ako je otvaranje tekućeg računa kod Banke uslov za odobravanje kredita, promjenjiva.
Informacija o obavezi zaključenja ugovora o sporednim uslugama	Ugovor o tekućem računu, ukoliko je uslov za odobrenje kredita prenos mjesečnih primanja na Banku. Ugovor o kreditiranom tekućem računu, ukoliko je isti uslov za odobrenje kredita. Ugovor o korištenju kreditne kartice, ukoliko je ista uslov za odobrenje kredita. 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.
Instrumenti osiguranja ispunjenja obaveze sa informacijom o redosljedu i načinu izmirenja obaveza iz instrumenta obezbjeđenja.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ovjerena Potvrda Poslodavca o primanjima i Izjava o provođenju administrativne zabrane na primanja dužnika/sudužnika</li> <li>- Vlastita mjenica dužnika/sudužnika</li> <li>- Založno pravo na nekretnini – hipoteka</li> <li>- Polisa osiguranja nekretnine vinkulirana u korist Banke</li> </ul> <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"> <li>- Aktiviranjem administrativne zabrane na mjesečna primanja dužnika i sudužnika;</li> <li>- Iz sredstava oročenog namjenskog depozita, ukoliko je isti ugovorom ili aneksom predviđen kao instrument osiguranja;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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)</li> <li>- 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 redosljeda naplate, što znači da Banka može naplatiti svoja potraživanja po polici osiguranja prije svakog prethodno navedenog načina.</li> </ul>
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.

	<b>Formulacija u skladu sa regulativom za FBiH</b>	<b>Formulacija u skladu sa regulativom za RS</b>
Naknada za prijevremenu otplatu	<p>Klijent može otplatiti neotplaćeni iznos kredita jednokratno prije krajnjeg roka dospijeca pri čemu obračun naknade za prijevremenu otplatu kredita zavisi od mjesta gdje je ovaj Ugovor zaključen. U slučaju prijevremene otplate kredita Banka 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. Banka 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 Banka 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 Klijent platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po ugovoru trebao biti vraćen. O prijevremenom izmirenju duga Klijent je obavezan pismeno obavijestiti Banku a najmanje 7 dana prije planirane otplate kredita.</p>	<p>Klijent može otplatiti neotplaćeni iznos kredita jednokratno prije krajnjeg roka dospijeca, pri čemu obračun naknade za prijevremenu otplatu kredita zavisi od mjesta gdje je ovaj Ugovor zaključen. Ukoliko je Ugovor zaključen na području Republike Srpske Banka 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. 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 Klijent platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po ugovoru trebao biti vraćen. O prijevremenom izmirenju Klijent je obavezan pismeno obavijestiti Banku najmanje 7 dana prije planirane otplate kredita. Prethodno navedene odredbe se primjenjuju ukoliko se kredit prijevremeno otplati u periodu u kojem se primjenjivala fiksna kamatna stopa. Ukoliko se kredit prijevremeno otplati u periodu u kojem se primjenjivala promjenjiva kamatna stopa, Klijent ne plaća naknadu za prijevremenu otplatu kredita. Klijent je obavezan pismeno obavijestiti Banku najmanje 7 dana prije planirane otplate kredita.</p>
Pravo Klijenta na odustajanje od ugovora uz uslove i način odustajanja, te visina troškova u vezi s tim	<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>	

Zatezna kamatna stopa i druge naknade koje se plaćaju u slučaju neispunjenja obaveza	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.
Upozorenje u vezi sa posljedicama propuštanja izmirenja obaveza	U slučaju da Klijent ima kašnjenja duža od 30 dana Banka će obavijestiti Klijenta i ostale ugovorne strane pozivanjem na telefonske brojeve te slanjem pismenih opomena, te pozvati na izmirenje dospjelih obaveza. U slučaju da Klijent ima kašnjenja duža od 90 dana Banka zadržava pravo na raskid Ugovora, ali će prije raskida ovog Ugovora Banka o istom pismeno upozoriti Klijenta i ostale ugovorne strane te ponovo pozvati na izmirenje dospjelih obaveza.
Uslovi polaganja novčanog depozita	Ova usluga od klijenta ne zahtjeva obavezu polaganja novčanog depozita, osim u slučaju kada isti služi kao obezbjeđenje po kreditu. 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.
Pravo na besplatne kopije nacrtu ugovora	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
Trajanje ponude	Svi podaci navedeni u informacionom listu važe 15 dana od datuma preuzimanja informacionog lista

*\*Obračun je urađen na reprezentativnom primjeru stambenog kredita u iznosu 200.000,00 KM na period 120 mjeseci, uz promjenjivu nominalnu kamatnu stopu 3,39% i sredstvo obezbjeđenja hipoteka na nekretnini.*