



**BANKA POŠTANSKA ŠTEDIONICA,
AKCIONARSKO DRUŠTVO, BANJA LUKA**

BANKA POŠTANSKA ŠTEDIONICA, AKCIONARSKO DRUŠTVO, BANJA LUKA

**INFORMACIONI LIST (PREDUGOVORNA FAZA)
AKCIJA STAMBENI KREDITI**

<p>1. Opšti uslovi</p>	<p>Punoletna lica sa statusom rezidenta BiH ili Republike Srbije Kreditno sposoban klijent (samostalno ili sa ponuđenim sudužnikom), koji imaju uredan tekući CRK izvještaj • Komitent banke je fizičko lice koje ispunjava jedan od sljedećih uslova: 1. otvoren tekući račun sa redovnim prilivom zarade (penzije) preko istog minimum jedan mjesec, 2. posjedovanje štednje u KM ili devizne štednje u protivvrjednosti 1.000,00 EUR u prethodna tri mjeseca 3. otvoren tekući račun i ovjerena potvrda od strane poslodavca da će sledeća zarada biti usmjerena na tekući račun. Ostali opšti uslovi definisani su Kreditnom politikom i Metodologijom za analizu finansijskog stanja i kreditne sposobnosti fizičkih lica BPS a.d. Banja Luka</p>									
<p>1.1. Vrsta kredita</p>	<p>Stambeni kredit za kupovinu nekretnina u BiH i Republici Srbiji</p>									
<p>1.2. Namjena kredita</p>	<p>Namjenski kredit - kupovina i opremanje stana/kuće, izgradnja kuće, rekonstrukcija (adaptacija) stana/kuće, refinansiranje stambenih kredita kod drugih banaka.</p>									
<p>1.3. Opis usluge</p>	<p>Namijenjen fizičkim licima sa redovnim mjesečnim primanjima, omogućava kupovina stana/kuće i opremanje, izgradnja kuće, rekonstrukcija(adaptacija) stana/kuće, refinansiranje stambenih kredita kod drugih banaka.. Kupovina stanova i kupovina ili izgradnja kuća može se kreditirati uz zabilježbu prvenstvenog reda za uknjižbu založnog prava na objekat u izgradnji ili ako je klijent obezbijedio hipoteku na drugom objektu, koji nije u izgradnji.</p>									
<p>2. Naziv i adresa sjedišta banke</p>	<p>Banka Poštanska štedionica, akcionarsko društvo Banja Luka, Ulica Jevrejska 69, Banja Luka</p>									
<p>3. Iznos usluge, oznaka valute i uslovi korišćenja</p>	<p>Do visine kreditne sposobnosti podnosioca zahtjeva za kredit, (samostalno ili sa sudužnikom) Fizička lica kojima se može odobriti kredit su komitenti banke. Isplaćuje se na transakcioni račun prodavca/izvođača/korisnika (zavisi od namjene kredita). Ostali detaljni uslovi korišćenja koji se primjenjuju u kreditnom poslovanju sa fizičkim licima dati su u Opštim uslovima poslovanja Banke i pojedinačnim ugovorima o kreditu.</p>									
<p>4. Trajanje ugovora</p>	<p>rok otplate: od 2 do 25 godina za kupovinu stana/kuće/izgradnju/refinansiranje, od 2 do 15 godina za rekonstrukciju stana/kuće</p>									
<p>5. Visina i promjenljivost nominalne kamatne stope i elementi na osnovu kojih će se određivati ugovorena promjenljiva nominalna kamatna stopa, njihova visina u vrijeme zaključenja ugovora, period u kojima će se mijenjati i način izmjene kao i fiksni element ako je ugovoren</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Komitenti banke</td> </tr> <tr> <td>3,90% fiksna prvih pet godina korištenja nakon toga promjenljiva i iznos 6 mjesečni EURIBOR + 3,90%</td> <td></td> </tr> </table>	Komitenti banke		3,90% fiksna prvih pet godina korištenja nakon toga promjenljiva i iznos 6 mjesečni EURIBOR + 3,90%		<p>Ako je korisnik dobio kredit po uslovima za komitente, a dođe do promjene njegovog statusa, korisnik je obavezan o tome odmah obavijestiti banku kako bi se izvršila promjena uslova kredita. Banka može izmijeniti neki od obaveznih elemenata ugovora o kreditu uz prethodnu pisanu saglasnost korisnika kredita, prije primjene te izmjene. Kamatne stope se obračunavaju po proporcionalnom metodu 30/360. Kod kreditnih proizvoda kod kojih je kamatna stopa određena kao zbir referentne kamatne stope (EURIBOR) i marže, primjenjuje se dodatna odredba koja glasi: „U slučaju negativne vrijednosti referentne kamatne stope, banka će za obračun kamate primijeniti kamatnu stopu samo u visini maržeU slučaju rasta EURIBOR-a, maksimalna vrijednost koju će Banka primijeniti kod obračuna nominalne kamatne stope iznosi 12%.“</p>				
Komitenti banke										
3,90% fiksna prvih pet godina korištenja nakon toga promjenljiva i iznos 6 mjesečni EURIBOR + 3,90%										
<p>6. Efektivna kamatna stopa (EKS) i ukupan iznos koji korisnik mora da plati, odnosno koji treba da mu se isplati, prikazan preko reprezentativnog primjera u kojem su</p>	<table border="1"> <tr> <td>Iznos kredita:</td> <td>100.000,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Rok otplate:</td> <td>300 mjeseci</td> </tr> <tr> <td>Godišnja nominalna kamatna stopa*:</td> <td>3,90%</td> </tr> <tr> <td>Iznos nominalne kamatne stope KM:</td> <td>56.699,49 KM</td> </tr> </table>	Iznos kredita:	100.000,00 KM	Rok otplate:	300 mjeseci	Godišnja nominalna kamatna stopa*:	3,90%	Iznos nominalne kamatne stope KM:	56.699,49 KM	
Iznos kredita:	100.000,00 KM									
Rok otplate:	300 mjeseci									
Godišnja nominalna kamatna stopa*:	3,90%									
Iznos nominalne kamatne stope KM:	56.699,49 KM									

<p>naznačeni svi elementi korišćeni u obračunu te stope (primjer kredita za novog komitenta banke)</p> <p>* 06.07.2023 6 mjesečni EURIBOR 3,888</p> <p>** Notarski troškovi upisa založnog prava na nekretnini su uzeti kao prosječni troškovi na osnovu notarskih tarifa</p> <p>*** Troškovi polise osiguranja nekretnine od opštih rizika su računati na osnovu prosječne premijeske stope 0,072%</p> <p>**** Troškovi procjene vrijednosti nekretnine su uzeti kao prosječni troškovi po saznanju banke</p>	Naknada Banke (0,50% od iznosa kredita) jednokratno:	500,00 KM	
	Mesečni anuitet:	522,33 KM	
	Troškovi izdavanja mjenice jednokratno:	10,00 KM	
	Notarski troškovi upisa založnog prava jednokratno– hipoteke**:	450,00 KM	
	Troškovi upisa založnog prava jednokratno:	150,00 KM	
	Troškovi osiguranja nekretnine od opšteg rizika***:	72,00 KM	
	Troškovi procjene vrijednosti nekretnine****(svake 3 godine):	200,00 KM	
	Troškovi izdavanja izvoda iz knjige uloženi ugovora/ZK izvotka jednokratno:	15,00 KM	
	Trošak održavanja tekućeg računa mjesečno:	750,00 KM	
	Trošak naknade za vođenje kreditne partije mjesečno:	600,00 KM	
	Ukupan iznos kredita sa kamatom:	156.699,49KM	
	Ukupan trošak u KM:	59.374,49 KM	
	Ukupan iznos (glavnica, kamata i troškovi):	159.374,49 KM	
Efektivna kamatna stopa:	4,22%		
<p>EKS je dekurzivna kamatna stopa koja se obračunava na godišnjem nivou primjenom složenog kamatnog računa - obračun konformnom metodom, kalendarski broj dana u mjesecu i 365/366 dana u godini.</p>			
7. Iznos i broj rata kredita i periode u kojima dospijevaju (mjesečno, tromjesečno i drugo)	Anuiteti dospijevaju mjesečno u zavisnosti od ugovorenog perioda (broja mjeseci) trajanja kredita.		
8. Troškovi održavanja jednog ili više računa na kojima će se evidentirati transakcije, izuzev ako to otvaranjem računa nije samo ponuđena opcija, zajedno sa troškovima korišćenja određenog sredstva otplate, kako za transakcije plaćanja tako i za povlačenje sredstava, te sve druge naknade i troškove koji proizilaze iz ugovora uz određenje da li su fiksni ili promjenljivi i uslove pod kojima se mogu mijenjati	<p>Mjesečna naknada za vođenje kreditne partije je 2,00 KM.</p> <p>Naknada za obradu kredita u % od iznosa odobrenog kredita (plaća se jednokratno u momentu isplate kredita iz vlastitih sredstava ili iz sredstava odobrenog kredita). 0,50% minimalno 100,00 KM Bez naknade na iznos kredita koji se odobrava za refinansiranje kredita.</p> <p>Ukoliko je kredit odobren klijentu banke, mjesečni trošak održavanja tekućeg računa je 2,50 KM a žiro računa je 3,00 KM. Naknada za mjenicu jednokratno: 5,00 KM</p> <p>Naknada za ovjeru izjave o imovinskom stanju jednokratno: u skladu sa tarifama opštine/notara; Naknada za polisu osiguranja godišnje: u skladu sa tarifama osiguravajuće kuće Naknade se ugovaraju kao promjenjive, pri čemu je period promjene jednom godišnje i to na osnovu stope rasta potrošačkih cijena u prethodnoj godini.</p>		
9. Informacija o obavezi korišćenja notarskih usluga prilikom zaključenja ugovora	Ugovor o hipoteci se obavezno notarski obrađuje. Notarski troškovi upisa založnog prava na nekretnini su definisani notarskim tarifama.		
10. Informacija o obavezi zaključenja ugovora o sporednim uslugama povezanim sa osnovnim ugovorom naročito kad je zaključenje takvog ugovora obavezno radi dobijanja usluge prema uslovima iz oglasa	Korisnik je obavezan da zaključi ugovor o transakcionom računu na koji čemu se isplatiti odobrena kreditna sredstva. Korisnik kod koga je polisa osiguranja instrument obezbjeđenja ispunjenja obaveza, obavezan je da zaključi ugovor o osiguranju (polisu osiguranja) sa osiguravajućom kućom.		
11. Kamatna stopa koja se primjenjuje u slučaju kašnjenja u izmirenju obaveza i pravila za njeno prilagođavanje, te druge naknade koje se plaćaju u slučaju neispunjenja obaveza	Ukoliko korisnik svoje obaveze po odobrenom kreditu ne bude izmirivao u roku, odnosno u skladu sa anuitetnim planom, banka će mjesečno obračunavati zakonsku zateznu kamatu na dospjele neizmirene obaveze. Zatezna kamatna stopa je 10% na godišnjem nivou i prilagođava se shodno Zakonu o visini stope zatezne kamate FBiH. Obračun zatezne kamate se vrši po metodi po kojoj se obračunava redovna kamatna stopa.		
12. Upozorenje u vezi sa posljedicama propuštanja i izmirenja obaveza	<p>Za sve dospjele neplaćene obaveze Banka dostavlja pisano obavještenje korisniku.</p> <p>Banka će Korisniku i Sudužniku, u slučaju neispunjenja obaveza, prosljediti opomenu prije isteka 30-og dana od dana nastanka kašnjenja. Nakon toga Banka će redovne opomene dostavljati Korisniku i Sudužniku jednom mjesečno do slanja opomene pred utuženje (90. dan kontinuiranog kašnjenja), odnosno pokretanja sudskog postupka. Slanje opomena za neuredne dužnike u FBiH je bez naknade.</p> <p>U slučaju da korisnik ne izmiruje svoje obaveze, banka ima pravo da aktivira instrumente obezbjeđenja.</p>		
13. Instrumenti obezbjeđenja ispunjenja obaveza sa informacijom o redoslijedu i načinu izmirenja obaveza iz instrumenata obezbjeđenja	Po dvije blanko sopstvene mjenice i mjenična ovlaštenja potpisani od strane korisnika kredita, ukoliko podnosilac zahtjeva ima supružnika obavezno je učešće istog ukoliko je kreditno sposoban (izuzev ukoliko je sudužnik), administrativne zabrane, hipoteka prvog reda, odnosno uz saglasnost drugog povjerioca hipoteka drugog reda (međusobni sporazum pred notarom), pri čemu hipoteka može biti registrovana na stan/kuću koji su predmet finansiranja ali i druga prihvatljiva postojeća nekretnina, polisa osiguranja nekretnine od opšteg rizika. Potreban omjer traženog iznosa kredita i procijenjene vrijednosti nekretnine, odnosno ugovorene kupoprodajne cijene (između procijenjene i kupoprodajne cijene uzima se manja vrijednost) je minimalno 1:1, dok je za kupovinu nekretnina u Srbiji potreban omjer 1: 1,1.		

	<p>Za stanove u izgradnji obavezno je solidarno jemstvo investitora do dobijanja upotrebne dozvole, odnosno do tehničkog prijema za nekretnine u Srbiji, uz zabilježbu prvenstvenog reda za uknjižbu založnog prava na objekat u izgradnji.</p> <p>Banka zadržava pravo da traži dodatno obezbjeđenje</p> <p>Redoslijed aktivacije instrumenata obezbjeđenja: administrativna zabrana dužnika, administrativna zabrana sudužnika, depozit, hipoteka, mjenice, polisa osiguranja. Ugovorne strane su saglasne da Banka u slučaju naplate potraživanja može instrumente obezbjeđenja iskoristiti i istovremeno.</p>
<p>14. Pravo korisnika na odustajanje od ugovora, uslovi i način odustajanja, visina troškova u vezi s tim</p>	<p>Korisnik ima pravo da odustane od zaključenog ugovora o kreditu, bez navođenja razloga za odustanak, u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora. Kod ugovora o kreditu koji je osiguran hipotekom i kod ugovora kod kojih je predmet kupovina, odnosno finansiranje kupovine nepokretnosti, korisnik može odustati od ugovora pod uslovom da nije počeo koristiti kredit. Korisnik je dužan da o svojoj namjeri da odustane od ugovora obavijesti banku u pisanoj formi, pri čemu se datum prijema tog obavještenja smatra datumom odustanka od ugovora. U slučaju odustanka od ugovora, korisnik je dužan odmah a najkasnije u roku 30 dana od dana slanja obavještenja vratiti banci glavnice i kamatu iz osnovnog posla za vrijeme korištenja kredita.</p> <p>Banka nema pravo na druge naknade osim vraćanja glavnice i kamate iz osnovnog posla za vrijeme korištenja kredita i troškova nastalih kod nadležnih organa.</p> <p>U slučaju odustanaka korisnika od ugovora o kreditu obezbjeđenog hipotekom i kod ugovora kod kojih je predmet kupovina, odnosno finansiranje kupovine nepokretnosti, banka ima pravo na naknadu svih stvarnih troškova nastalih zaključenjem ugovora sa čim je dužna da upozna korisnika prije zaključenja ugovora.</p>
<p>15. Pravo korisnika na prijevremenu otplatu kredita i pravo banke na naknadu kao i visina te naknade</p>	<p>Korisnik ima pravo u bilo kom 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, ali je dužan o namjeri prijevremene otplate kredita unaprijed obavijestiti banku u ugovorenom roku.</p> <p>U slučaju prijevremene otplate kredita, korisnik je dužan banci platiti naknadu za prijevremenu otplatu kredita, važeću na dan prijevremene otplate kredita i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> – u slučaju da je preostali period otplate kredita ≥ 1 godine u visini od 1% od iznosa kredita koji se prijevremeno otplaćuje, – u slučaju da je preostali period otplate kredita ≤ 1 godine u visini od 0,50% od iznosa kredita koji se prijevremeno otplaćuje. <p>Banka ima pravo na objektivno opravdanu i ugovorenu naknadu troškova koji su direktno u vezi sa prijevremenom otplatom, pod uslovom da se prijevremena otplata vrši u periodu tokom kojeg se primjenjuje fiksna kamatna stopa, a kod ugovora o kreditu čiji je predmet kupovina nepokretnosti ako je ugovorena fiksna ili promjenljiva kamatna stopa i ako je iznos prijevremene otplate kredita u periodu od godine dana veći od 20.000,00 KM.</p> <p>Naknada za prijevremenu otplatu kredita ni u jednom slučaju ne 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.</p> <p>Banka ne može zahtijevati naknadu za prijevremenu otplatu ako je otplata izvršena na osnovu zaključenog ugovora o osiguranju čija je namjena osiguranje otplate kredita, ako se otplata vrši tokom perioda za koji je ugovorena promjenljiva nominalna kamatna stopa, osim kod kredita čiji je predmet kupovina nepokretnosti i u slučaju dozvoljenog prekoračenja.</p>
<p>16. Pravo korisnika da u toku procjene njegove kreditne sposobnosti besplatno dobije obavještenje o rezultatima uvida</p>	<p>Korisnik ima pravo da u toku procjene njegove kreditne sposobnosti besplatno dobije obavještenje o rezultatima uvida u baze podataka kao što je Centralni registar kredita (CRK).</p>
<p>17. Pravo korisnika da dobije besplatnu kopiju nacрта ugovora, izuzev ako banka u vrijeme podnošenja zahtjeva korisnika ocijeni da ne želi zasnovati odnos sa korisnikom</p>	<p>Korisnik ima pravo da dobije besplatnu kopiju nacрта ugovora o kreditu radi razmatranja izvan prostorija banke.</p>
<p>18. Period u kojem banku obavezuju podaci dati u informacionom listu</p>	<p>Uslovi iz ovog informacionog lista važe do njihove izmjene. Svaka izmjena informativnog lista biće objavljena u poslovnim prostorijama Banka Poštanska štedionica, akcionarsko društvo Banja Luka i na internet stranici www.bpsbl.com. Ponuda data u pregovaračkoj fazi se smatra važećom 5 dana od dana uručenja korisniku.</p>
<p>19. Uslovi polaganja novčanog depozita ako je to uslov za odobravanje kredita, kao i mogućnost i uslovi prebijanja kredita i depozita</p>	<p>Kod ove kreditne linije Banka ne uzima novčani depozit kao uslov za odobravanje kredita tj. kao instrument obezbjeđenja po kreditu.</p>

