

INFORMACIONI LIST

Stambeni kredit za kupovinu postojeće stambene jedinice sa energetske certifikatom

VRSTA USLUGE: Stambeni hipotekarni krediti namjenjeni za kupovinu postojećih stambenih jedinica, koje. posjeduju prihvatljiv Certifikat o energetske efikasnosti

POSLOVNO IME I ADRESA DAVAOKA USLUGE: Raiffeisen BANK dd Bosna i Hercegovina, Zmaja od Bosne bb, Sarajevo

IZNOS USLUGE, OZNAKA VALUTE I UVJETI/USLOVI KORIŠTENJA: Maksimalan iznos kredita **KM 146.687,00.**

Isplata kredita se vrši u KM valuti. Ako se kupuje nekretnina od fizičkog lica, Banka će uplatiti cijenu iz kupoprodajnog ugovora na lični račun prodavca nakon provedenog postupka zasnivanja založnog prava. Ako se kupuje nekretnina od pravnog lica, Banka će uplatiti cijenu iz kupoprodajnog ugovora na transakcijski račun pravnog lica nakon provedenog postupka zasnivanja založnog prava.

Banka ne može korisniku staviti na raspolaganje kreditna sredstva prije isteka roka od 14 dana od dana zaključenja Ugovora, izuzev na izričit zahtjev korisnika.

TRAJANJE UGOVORA: Maksimalan rok otplate je **180 mjeseci**

VISINA I PROMJENJIVOST KAMATNE STOPE: već od 3,29%, fiksna.

Kamatna stopa je fiksna za cijeli period trajanja Ugovora. Fiksna nominalna kamata podrazumijeva da se kamatna stopa ne mijenja u periodu važenja ugovora o kreditu.

Banka u obračunu kamata koristi prostu tj. proporcionalnu metodu, primjenom dekurzivnog načina obračuna tj. unazadnog obračuna kamate (stanje glavnice kredita se pomnoži sa % godišnje kamatne stope i brojem dana u mjesecu (30 dana), te se ukupan iznos podijeli sa 360 dana u godini).

EFEKTIVNA KAMATNA STOPA I UKUPAN IZNOS KOJI KORISNIK TREBA DA PLATI: Visina EKS-a iznosi **3,93%***

Ukupni iznos (glavnica+kamata) koji Korisnik treba da plati iznosi **KM 87.987,69.**

Ukupni troškovi (kamata+naknade+troškovi) koji Korisnik treba da plati iznosi **KM 7.987,69.**

* Efektivna kamatna stopa (EKS) za Stambeni kredit za kupovinu postojeće stambene jedinice sa energetske certifikatom izračunata za fiksnu kamantu stopu na iznos KM 80.000,00 i rok otplate 60 mjeseci. U izračun efektivne kamatne stope uključena je kamatna stopa na kredit, naknada za vođenje kreditnog računa, trošak kupovine mjenica, trošak ovjere administrativne zabrane, trošak osiguranja nekretnine i ostali troškovi konstituisanja hipoteke.

IZNOS I BROJ RATA KREDITA I PERIOD U KOJEM DOSPIJEVAJU: Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima u broju koji ovisi od vremena na koji se Ugovor zaključuje. Prva rata dospijeva narednog mjeseca i to na datum koji odgovara datumu u kome je sačinjen otplatni plan i tako redom do konačne otplate kredita. Korisnik kredita se obavezuje da će obaveze po ovom ugovoru izvršavati u KM valuti. Iznos anuiteta za reprezentativni primjer izračunat u EKSu iznosi **KM 1.447,83.**

TROŠKOVI ODRŽAVANJA JEDNOG ILI VIŠE RAČUNA NA KOJIMA SE EVIDENTIRAJU TRANSAKCIJE, TE OSTALE NAKNADE I TROŠKOVI KOJI PROIZILAZE IZ UGOVORA

PRIPADAJUĆE NAKNADE ZA KORISNIKA (KM): Naknada za obradu kredita **KM 0,00**, Naknada za vođenje računa **KM 120,00**, Naknada za mjenicu **KM 10,00**, Naknada za osiguranje kredita **KM 0,00**, Naknada za Paket računa **KM 0,00**, Naknada za osiguranje nekretnine **280,00 KM**, Naknada za troškove Notara **KM 500,00**, Naknada za procjenu vrijednosti nekretnine **200,00 KM**, Naknada za sudske troškove **KM 0,00**, Naknada za porezna uvjerenja **KM 0,00**, Naknada za ovjeru administrativnih zabrana kod Notara ili u općini **KM 8,00**, Naknada za ovjeru kopije ostalih dokumenata na zahtjev Banke **KM 0,00**, Naknada za vođenje tekućeg računa **KM 0,00**, Naknada za izdavanje izvoda iz druge Banke **KM 0,00**, Naknada za vođenje kreditne kartice bez Paketa računa **KM 0,00**, Naknada za ostale troškove **KM 0,00**. Predmetne naknade su fiksne i iste se naplaćuju unaprijed prije i prilikom isplate kredita.

INFORMACIJA O OBAVEZI KORIŠTENJA NOTARSKIH USLUGA: Korisnik ima obavezu korištenja notarskih usluga u vezi sa realizacijom ove vrste usluge. Korisnik je u obavezi dostaviti Banci notarski obrađen predugovor ili ugovor o kupovini nekretnine, kao i zaključiti sa Bankom ugovor o hipoteci.

INFORMACIJA O OBAVEZI ZAKLJUČENJA UGOVORA O SPOREDNIM USLUGAMA: Korisnik ima obavezu zaključenja ugovora o sporednim uslugama - osiguranje nekretnine na kojoj se u korist Banke upisuje založno pravo.

KAMATNA STOPA U SLUČAJU KAŠNJENJA: Zatezna kamata (uvećana kamatna stopa zbog kašnjenja): Nezavisno od toga koja vrsta nominalne kamatne stope je ugovorena, u slučaju da Korisnik ne izmiruje svoje obaveze u roku njihovog dospelja, na sve dospjele a neizmirene iznose, Banka obračunava ugovorenu zateznu kamatu koja iznosi 25% više od nominalne kamatne stope koja se primjenjuje na kredit u otplati, pri čemu ista ne može biti viša od zakonom propisane zatezne kamate.

Zatezna kamata se obračunava mjesečno korištenjem prostog metoda obračuna na osnovu stvarnog broja dana i godine od 365 dana, odnosno, 366 dana, u slučaju prestupne godine. Dakle, iznos dospjelog duga se pomnoži sa % zatezne kamatne stope i brojem dana kašnjenja, te se ukupan iznos podijeli sa 365 dana u godini.

Primjer obračuna zatezne kamate sačinjen za visinu ugovorene nominalne kamatne stope od 7,58% i iznos anuiteta od 1.300,00KM: Klijentu npr.13.09.2023. dospijeva naplata anuiteta. Dana 13.10.2023.godine, anuitet je u kašnjenju 30 dana i tada se vrši obračun zatezne kamate. Iznos duga na dan 13.10.2023.godine iznosi 1.300,00KM. Uz zateznu kamatu od 9,48% (kamatna stopa po kreditu 7,58%*25%) obračunata zatezna kamata iznosi 10,13 KM ($1.300,00 * 9,48\% * 30 / 365 = 10,13$).

INSTRUMENTI OBEZBJEĐENJA OBAVEZA: Administrativna zabrana na platu dužnika/korisnika, Trajni nalog, Mjenica/e, Obavezna višegodišnja polisa osiguranja od opštih rizika procijenjene građevinske vrijednosti nekretnine koja se daje pod hipoteku za cijeli period otplate kredita, vinkulirana u korist Banke, Hipoteka na nekretninu, uz uslov da iznos kredita i procijenjena tržišna vrijednost nekretnine koja se stavlja pod hipoteku bude u **omjeru od 75% do 85%**, zavisno od poslovnog odnosa Korisnika sa Bankom.

IZNOS NAKNADE ZA PRIJEVREMENI POVRAT: Ugovoreni kredit se može otplatiti djelomično ili u cijelosti i prije ugovorenog roka vraćanja, uz obavezu obavještanja Banke unaprijed pisanim putem i to u roku od 8 (osam) dana prije namjeravanog povrata. Banka zadržava pravo obračuna i naplate jednokratne naknade u slučaju prijevremenog povrata kredita, što se ujedno tretira kao odustajanje od Ugovora.

Prijevremenim povratom kredita se smatra samo povrat glavnice kredita u cijelosti sa svim dospjelim iznosima kamata i naknadom za prijevremeni povrat koja se obračunava i naplaćuje u procentu od salda prijevremeno vraćene glavnice kredita. Obračun i naplata naknade za prijevremeni povrat se vrši prilikom prijevremenog povrata kredita.

Regulativa FBiH: Naknada za prijevremeni povrat kredita u cijelosti naplaćuje se u slučajevima:
- Kredita sa fiksnom nominalnom kamatnom stopom u momentu prijevremene otplate kredita i
- Kredita čija je svrha kupovina nepokretnosti, ako je ugovorena fiksna ili promjenjiva nominalna kamatna stopa i ako je iznos prijevremene otplate veći od 20.000,00 KM u periodu od godine dana (po otplatnom planu), i to prema sljedećim kriterijima:

a) broj preostalih anuiteta do dospjeća kredita je manji od 12, iznos naknade za prijevremeni povrat je 0,50% iznosa prijevremeno otplaćenog kredita,

b) broj preostalih anuiteta do dospjeća kredita je veći ili jednak od 12, iznos naknade za prijevremeni povrat je 1% iznosa prijevremeno otplaćenog kredita.

c) za fizička lica koja raniji povrat kredita finansiraju iz novoodobrenog kredita u Banci neće se vršiti obračun i naplata naknade za prijevremeni povrat kredita.

d) naknada za prijevremenu otplatu kredita ni u jednom slučaju ne može biti veća od iznosa kamate koju

bi Korisnik platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po Ugovoru trebalo da bude vraćen, te procentualnog iznosa naknade naplaćene za obradu kredita.

U slučaju da je Korisniku naplaćena naknada za prijevremeni povrat kredita, a nije trebala da bude naplaćena, Korisnik ima pravo da traži povrat iste, a Banka ima obavezu da Korisniku vrati iznos naplaćene naknade za prijevremeni povrat.

Banka neće naplaćivati naknadu za prijevremeni povrat u slučajevima: ako je otplata bila učinjena na osnovu zaključenog Ugovora o osiguranju čija je namjena obezbjeđivanje otplate, ako se otplata vrši u toku perioda za koji je ugovorena promjenjiva nominalna kamatna stopa, osim kod kredita čija je svrha kupovina nepokretnosti, u slučaju dozvoljenog prekoračenja računa, ako prijevremenu otplatu inicira Banka i ostatak glavnice naplaćuje iz instrumenata obezbjeđenja (depozita trgovca i slično), smrti Korisnika kredita.

Regulativa RS: Naknada za prijevremeni povrat kredita u cijelosti naplaćuje se u slučajevima:
-Kredita sa fiksnom kamatnom stopom u momentu prijevremene otplate kredita i ako je iznos prijevremene otplate veći od 10.000,00 KM u periodu od godine dana (po otplatnom planu), i to prema sljedećim kriterijima:

a) ako je period između prijevremene otplate i roka ispunjenja obaveza iz Ugovora o kreditu jednak ili duži od 12 mjeseci, iznos naknade za prijevremeni povrat je 1% iznosa kredita koji se prijevremeno otplaćuje, b) ako je period između prijevremene otplate i roka ispunjenja obaveza iz Ugovora o kreditu kraći od 12 mjeseci, iznos naknade za prijevremeni povrat je 0,5% iznosa kredita koji se prijevremeno otplaćuje.

Za fizička lica koja raniji povrat kredita finansiraju iz novoodobrenog kredita u Banci neće se vršiti obračun i naplata naknade za prijevremeni povrat kredita. Naknada za prijevremenu otplatu kredita ni u jednom slučaju ne može biti veća od iznosa kamate koju bi Korisnik platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po ugovoru trebalo da bude vraćen.

U slučaju da je Korisniku naplaćena naknada za prijevremeni povrat kredita, a nije trebala da bude naplaćena, Korisnik ima pravo da traži povrat iste, a Banka ima obavezu da Korisniku vrati iznos naplaćene naknade za prijevremeni povrat.

Banka neće naplaćivati naknadu za prijevremeni povrat u slučajevima: ako je otplata bila učinjena na osnovu zaključenog ugovora o osiguranju čija je namjena obezbjeđivanje otplate, ako se otplata vrši u toku perioda za koji je ugovorena promjenjiva kamatna stopa, ako je iznos prijevremene otplate u periodu od godinu dana manji od KM 10.000,00, u slučaju dozvoljenog prekoračenja računa, ako prijevremenu otplatu inicira Banka i ostatak glavnice naplaćuje iz instrumenata obezbjeđenja (sredstava jemaca - pravnih lica, depozita trgovca i slično), smrti Korisnika kredita.

Alternativno za teritorij FBiH i Brčko Distrikta

PRAVO NA BESPLATNE KOPIJE NACRTA UGOVORA: Korisnik ima pravo da na zahtjev dobije besplatnu kopiju nacrtu Ugovora, izuzev ako Banka ocijeni da ne želi zasnovati ugovorni odnos sa Korisnikom o konkretnom pravnom poslu.

Alternativno za teritorij Republike Srpske

PRAVO NA BESPLATNE KOPIJE NACRTA UGOVORA: Korisnik ima pravo da dobije besplatnu kopiju nacrtu Ugovora, izuzev ako Banka ocijeni da ne želi zasnovati ugovorni odnos sa Korisnikom o konkretnom pravnom poslu.

Obavezne odredbe za oba entiteta i BD

PERIOD U KOJEM BANKU OBAVEZUJU PODACI: Ponuda se smatra važećom 15 dana od dana uručenja Korisniku.

UVJETI/USLOVI POLAGANJA NOVČANOG DEPOZITA: Namjenski depozit nije obavezan instrument obezbjeđenja za ovu grupu kreditnih proizvoda.

Alternativno za teritorij Republike Srpske

POSljedICE PROPuŠTANJA: Svako ponašanje Korisnika suprotno od ugovorenih obaveza predstavlja kršenje Ugovora i ovlašćuje Banku da jednostrano raskine (otkaže) Ugovor, što ima za posljedicu dospijeće svih obaveza za plaćanje odmah, pri čemu dospjele obaveze predstavljaju iznos neplaćene glavnice kojoj su pripisane obračunate, a nenaplaćene ugovorene kamate i naknade, a iskazuju se kao jedinstven dug na koji Banka u sudskom postupku može zahtijevati zakonsku zateznu kamatu od dana utuženja pa do konačne isplate, uvećan za troškove sudskog postupka.

PRAVO KORISNIKA NA ODUSTAJANJE OD UGOVORA: Korisnik ima pravo da odustane od zaključenog Ugovora o kreditu bez navođenja razloga za odustanak, u roku od 14 dana od dana zaključenja Ugovora. Korisnik je dužan da o svojoj namjeri odustanka od Ugovora obavijesti Banku u pisanoj formi, pri čemu se datum prijema tog obavještenja smatra datumom odustanka od Ugovora. U slučaju odustanka Korisnika od zaključenog Ugovora o kreditu, Banka ima pravo na naplatu obračunate naknade za obradu kreditnog zahtjeva koja ne može biti veća od naknade u slučaju kada Korisnik ne odustane od kredita. Ukoliko Korisnik odustane od Ugovora prije isteka roka od 14 dana od dana zaključenja Ugovora, a obezbijedio je instrumente obezbjeđenja i platio ili preuzeo obavezu plaćanja troškova u vezi sa istim, odustajanjem od Ugovora o kreditu takvi troškovi su isključivo troškovi Korisnika.

PRAVO NA DOBIJANJE PODATAKA: Korisnik ima pravo da u toku procjene njegove kreditne sposobnosti od strane Banke, u svakom trenutku besplatno dobije informaciju o rezultatima uvida u baze podataka na osnovu kojih se računa kreditna sposobnost Korisnika.