

## Uslovi za odobravanje stambenog kredita iz sredstava IRB-a – Projekat Socijalni program stambenog zbrinjavanja u BiH-RS (Projekat Razvojne banke Savjeta Evorpe-CEB)

### Šta se podrazumijeva pod stambenim kreditom iz sredstava Investiciono-razvojne Banke (IRB) i ko može postati korisnik kredita?

Stambeni kredit iz sredstava IRB-a - Projekat Socijalni program stambenog zbrinjavanja u BiH-RS je kredit NLB Banke a.d. Banja Luka, namijenjen fizičkim licima sa stalnim mjesečnim primanjima, koji se koristi u svrhu kupovine i izgradnje prvog stambenog prostora u vlasništvu ili za rekonstrukciju i proširenje stambenog prostora.

INFORMATIVNI LIST  
u primjeni od  
09.09.2016. godine

Korisnici kredita:

- **Grupa Mladi** - pojedinci ili parovi sa djecom ili bez djece, koji imaju do 35 godina u vrijeme podnošenja kreditnog zahtjeva (bez obzira na stručnu spremu);
- **Grupa Visokoobrazovani** - pojedinci ili parovi sa visokom stručnom spremom - oba partnera (bez obzira na godine starosti).

Posebni uslovi:

- Kredit se dodjeljuje isključivo za rješavanje stambenog pitanja na teritoriji Republike Srpske, u opštini ili gradu u kome podnosilac zahtjeva za kredit ili njegov bračni drug ima prebivalište/boravište ili zaposlenje najmanje šest mjeseci;
- Stambena jedinica se ne može kupiti od prodavca sa kojim je kupac ili bračni drug u prvom stešpenu prave ili u drugom stepenu pobočne linije krvnog srodstva ili kod kojih su kupac i prodavac bračni drugovi;
- Korisnik kredita nema u vlasništvu drugu stambenu jedinicu (osim ako je svrha kredita proširenje stambene jedinice) ili korisnik nema u korišćenju drugi stambeni kredit;
- Mjesečno raspoloživi prihodi u domaćinstvu ne mogu biti veći od 1.200 EUR, preračunato u KM po srednjem kursu Centralne banke BiH;
- Ukupna površina stambene jedinice (za kupovinu) ograničena je na 65 m<sup>2</sup>, odnosno površina tlocrta stambene jedinice koja se gradi neće biti veća od 92 m<sup>2</sup>;
- Korisnik kredita ne može prodati ili datu pod zakup stambenu jedinicu u periodu od 5 (pet) godina nakon odobrenja kredita.

### Do kojeg iznosa se može odobriti kredit?

U zavisnosti od namjene, kredit se odobrava u iznosu:

- od 5.000 do 50.000 KM - za rekonstrukciju i proširenje stambenog prostora – pod uslovom da površina stambenog objekta po članu domaćinstva nije veća od 20 m<sup>2</sup>;
- od 10.000 KM do 100.000 KM - za kupovinu i izgradnju prvog stambenog prostora u vlasništvu.

### Koliki je maksimalan rok otplate kredita? Na koji način se vrši otplata kredita?

Rok otplate kredita može biti ugovoren na maksimalan period od 20 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 prenosa kredita u otplatu. Kredit se prenosi u otplatu prvog dana narednog mjeseca nakon što je iskorišćen.

### Koliko iznose nominalna i efektivna kamatna stopa na kredit?

Kamatna stopa je promjenljiva i predstavlja zbir izlazne kamatne stope IRB RS i fiksne marže Banke od 2,40% godišnje. Izlazna kamatna stopa IRB RS predstavlja zbir 3M Euribora + raspon CEB-a + marža IRB RS. Vrijednost 3 M Euribora ne može biti manja od nula. Nominalna kamatna stopa u momentu izdavanja ovog informativnog lista iznosi 4,71% 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?

Kamatna stopa je promjenljiva. Prilikom usklađivanja kamatne stope primjenjuje se 3M Euribor. Usklađivanje kamatne stope vrši se četiri puta godišnje i to: 31.12. za period 01.01.-31.03., 31.03. ta period 01.04.-30.06., 30.06. za period 01.07.-30.09 i 30.09. za period 01.10.-31.12.

### Koliko iznosi naknada za obradu kreditnog zahtjeva?

Naknada za obradu kreditnog zahtjeva iznosi 0,50% od iznosa kredita, jednokratno.

### 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 KM), troškove izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti, troškove procjene nekretnine (osim u slučaju kupovine nekretnine gdje se uzima kupoprodajna cijena ili procjena Poreske uprave), troškove ovjere založne izjave, troškove upisa založnog prava. U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Banka naplaćuje trošak slanja opomena (1 opomena-5 KM) i trošak zateznih kamata, koje se obračunavaju u skladu sa Zakonom o visini stope zatezne kamate, počevši od dana njihove dospelosti do dana izmirenja obaveza.

### Koji su mogući instrumenti obezbjeđenja kredita?

U zavisnosti od kreditne sposobnosti korisnika kredita, Banka odobrava kredite sa ili bez jemaca, uz upis hipoteke na imovinu:

- ukoliko se kreditira 80% vrijednosti nekretnine: dvije bjanko mjenice potpisane od strane korisnika kredita, Administrativna zabrana i hipoteka na nepokretnu imovinu;
- ukoliko se kreditira 100% vrijednosti nekretnine: jedan jemac, dvije bjanko mjenice potpisane od strane korisnika kredita i jemca, Administrativne zabrane za korisnika kredita 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, nakon usmenih i pisanih opomena Korisniku kredita i jemcu, postupak naplate se dalje vrši aktiviranjem instrumenata obezbjeđenja, i to sljedećim redoslijedom: naplata putem administrativne zabrane, naplata sa svih računa Korisnika kredita i jemca, te nakon otkaza kredita i sudskim putem.

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, 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, 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 kredita nema obavezu zaključenja ugovora o sporednim uslugama. Banka ne naplaćuje troškove vođenja kreditnog računa.

### **Koja dokumentacija je neophodna za odobrenje kredita?**

Osnovna dokumentacija, koju Korisnik dostavlja Banci je:

- zahtjev za kredit (obrazac IRB RS);
- fotokopije ličnih karata;
- Uvjerenje o prebivalištu za korisnika kredita i jemca;
- Uvjerenje o prebivalištu za sva lica navedena na kućnoj listi (ukoliko se radi o proširenju stambenog prostora);
- Ugovor o radu na neodređeno vrijeme za podnosioca zahtjeva ili bračnog druga (ukoliko se predmet kreditiranja nalazi u mjestu zaposlenja koje se razlikuje od mjesta prebivališta);
- kućna lista, ne starija od mjesec dana i uvjerenje o prebivalištvu za sve članove domaćinstva
- ovjerene kopije diploma, kao dokaz o završenom stepenu stručne spreme za tražioca kredita i bračnog druga (za grupu: pojedinci s visokom stručnom spremom ili parovi);
- uvjerenje o neposjedovanju kuće ili stana u opštini prebivališta i opštini zaposlenja za podnosioca zahtjeva i sva lica navedena na kućnoj listi;
- ugovor o davanju jemstva, zaključen između korisnika kredita i jemca, ukoliko se zahtijeva jemac po kreditu;
- finansijski dokumenti:
  - lica zaposlena u preduzećima sa većinskim državnim kapitalom dostaviće: potvrdu o stalnom zaposlenju i platne liste za posljednja tri mjeseca;
  - lica zaposlena u privatnim preduzećima i samostalnim zanatskim radnjama dostaviće: potvrdu o zaposlenju, tri posljednje rekapitulacije plaćenih poreza i doprinosa sa spiskom radnika ovjerene u banci u kojoj je uplata izvršena;
  - lica - vlasnici privatnog preduzeća dostaviće: bilans stanja i bilans uspjeha za posljednji izvještajni period, rješenje o upisu u sudski registar, potvrdu Poreske Uprave, da nema neizmirenih poreskih obaveza; samostalni preduzetnici (SZR, STR) dostaviće: prijavu o porezu na dobit, opštinsko rješenje za rad, potvrdu da nemaju neizmirenih poreskih obaveza;
  - ovjerena izjava da tražilac kredita i članovi domaćinstva nemaju drugih primanja osim dostavljenih;
- 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 uloženi ugovora o otkupu stana
    - za kupovinu kuće - ZK izvadak, Posjedovni list, Kopija katastarskog plana,
    - **za izgradnju stambenog objekta:**
      - ZK izvadak, Posjedovni list, Urbanistička saglasnost, Rješenje o odobrenju za građenje, Premjer i predračun radova,
      - **Za proširenje stambene jedinice**
  - Imovinski dokument(ZK izvadak i PL, izvod iz knjige uloženi ugovora za postojeću stambenu jedinicu u vlasništvu podnosioca zahtjeva i/ili bračnog druga)
  - uvjerenje o neposjedovanju kuće ili stana u opštini prebivališta i opštini zaposlenja za podnosioca zahtjeva i sva lica navedena na kućnoj listi izuzev postojeće stambene jedinice;
  - kućna lista (kao dokaz da ukupna postojeća stambena površina tražioca kredita ne prelazi 20 m<sup>2</sup> po članu domaćinstva);
  - Rješenje o odobrenju za građenje, usaglašeni ZK izvadak i PL (proširenje sa izgradnjom)
  - Predugovor ili ugovor zaključen sa prodavcem o kupovini nove stambene jedinice (proširenje kupovinom)

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 u KM	Period otplate			
	60 mjeseci	120 mjeseci	180 mjeseci	240 mjeseci
20.000	374,77	209,31	155,15	128,81
40.000	749,55	418,61	310,31	257,62
60.000	1.124,32	627,92	465,46	386,42
80.000	1.499,09	837,23	620,62	515,23
100.000	1.873,87	1.046,54	775,77	644,04

**Primjer:** Ukoliko bi Korisniku kredita Banka odobrila kredit u iznosu od 100.000 KM, sa rokom otplate od 20 godina, za kupovinu stana, po nominalnoj kamatnoj stopi od 3M Euribor + raspon CEB-a + 1,90% (marža IRB) + 2,40%(marža Banke) što na dan izrade Informativnog lista iznosi 4,71% godišnje, a koji bi bio obezbijeđen sa dvije mjenice potpisane od strane korisnika kredita i jemca i hipotekom na stan koji se kupuje, tada bi efektivna kamatna stopa iznosila 4,95% godišnje, a mjesečni anuitet: 644,04 KM.

Ukupan iznos kredita koji bi korisnik kredita platio bio bi slijedeći:

Osnov	Iznos
Glavnica kredita	100.000,00 KM
Obračun kamate	54.569,94 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 nepokretnosti i pokretnih stvari	nema troška, uzima se kupoprodajna cijena stana
Troškovi ovjere založne izjave – notarske usluge	350 KM pretpostavljeni trošak
Troškovi upisa založnog prava	prema tarifi nadležnog organa: 50 KM taksa + 0,20% od vrijednosti hipoteke, ukupno 150 KM pretpostavljeni trošak
Troškovi ovjere administrativne zabrane	Nema troška
<b>Ukupan iznos koji bi korisnik kredita platio</b>	<b>155.594,94 KM</b>

**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 poslovne politike, Opštih uslova poslovanja NLB Banke a.d. Banja Luka, visine tarifa, provizija i naknada, aktivnih i pasivnih kamatnih stopa, kao i vrijednosti kamatne stope Euribor-a, Banka će obavještavati Korisnika na internet stranici [www.nlbbi.com](http://www.nlbbi.com) i u poslovnim prostorijama Banke.

#### Do kada važe uslovi iz ovog informativnog lista?

Uslovi iz ovog informativnog lista važe do njihove izmjene. Svaka izmjena informativnog lista biće objavljena na internet stranici i u poslovnim prostorijama Banke, najkasnije 15 dana prije primjene.

U Banjoj Luci, 09.09.2016. 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@nlbbi.com](mailto:helpdesk@nlbbi.com) [www.nlbbi.com](http://www.nlbbi.com)

<b>Filijala Banja Luka</b> Kralja Petra I Karađorđevića 85a	<b>Filijala Bijeljina</b> Patrijarha Pavla 1	<b>Filijala Brčko</b> Klosterska 23	<b>Filijala Doboj</b> Svetog Save 20	<b>Filijala Foča</b> Mome Kočovića bb	<b>Filijala Gradiška</b> Vidovdanska bb	<b>Filijala Istočno Sarajevo</b> Karađorđeva 13	<b>Filijala Modriča</b> Kneza Miloša bb	<b>Filijala Prijedor</b> Kralja Petra I Oslobodioca bb	<b>Filijala Prnjavor</b> Trg srpskih boraca 1	<b>Filijala Trebinje</b> Svetosavska 3	<b>Filijala Zvornik</b> Patrijarha Pavla 3c
T: 051 248 551 F: 051 242 192	T: 055 209 905 F: 055 211 388	T: 049 216 133 F: 049 216 133	T: 053 241 120 F: 053 241 120	T: 058 210 792 F: 058 210 792	T: 051 813 181 F: 051 814 297	T: 057 340 457 F: 057 340 453	T: 053 810 022 F: 053 810 506	T: 052 234 566 F: 052 234 006	T: 051 665 477 F: 051 665 477	T: 059 260 953 F: 059 260 933	T: 056 210 672 F: 056 210 080