

INFORMACIONI LIST

Stambeni kredit za kupovinu stambenih jedinica u izgradnji

VRSTA USLUGE: Stambeni hipotekarni krediti namijenjen za kupovinu stambenih jedinica u izgradnji, obezbijeđen založnim pravom na nekretnini kao jednom od instrumenata obezbjeđenja povrata sredstava.

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 600.000** U slučaju kupovine postojeće stambene jedinice, kredit se odobrava u iznosu kupoprodajne cijene, a može biti uvećan za iznos do 20.000 KM u odnosu na kupoprodajnu cijenu, za koji iznos nije potreban dokaz o namjeni. 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.

Ukoliko se kreditira kupovina stambene jedinice u izgradnji, Banka će uplatiti cijenu na transakcijski račun pravnog lica na osnovu predugovora o kupoprodaji i ugovora o zasnivanju hipoteke koji su notarski obrađeni. Za kreditiranje izgradnje objekta od strane građevinske firme, Banka će uplatiti cijenu iz predmjera i predračuna radova na transakcijski račun pravnog lica lica nakon provedenog postupka zasnivanja založnog prava. Ukoliko je odnos traženog iznosa kredita i procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine na kojoj će se zasnovati založno pravo veći od omjera između 75% i 85%, razliku traženog iznosa kredita Banka može kreditirati putem dodatnog Namjenskog kredita. U tom slučaju stambeni i namjenski kredit u nazivu dobijaju oznaku Flexi.

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 **360 mjeseci**

VISINA I PROMJENJIVOST KAMATNE STOPE:

Fiksna kamatna stopa sa rokom otplate do 20 godina, već od 3,99%

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).

Promjenjiva kamatna stopa sa rokom otplate preko 20 godina, od 5,39%

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).

Banka Korisniku odobrava kredit po nominalnoj kamatnoj stopi od «ProcenatKamate»% na godišnjem nivou. Nominalna kamatna stopa je promjenjiva.

Ugovorena Nominalna kamatna stopa se sastoji od fiksnog elementa kamatne stope i promjenjivog elementa kamatne stope. Promjenjivi element nominalne kamatne stope utvrđuje se na bazi 6. mjesečnog EURIBOR-a kao Referentne stope na evropskom međubankarskom tržištu. Za više informacija, trenutno važeće stope EURIBOR-a su dostupne na stranici Evropske bankarske federacije (European Banking Federation - EBF) www.euribor-ebf.eu/euribor-org/euribor-rates.html.

Banka primjenjuje dva referentna perioda: 01.01.-30.06 i 01.07.-31.12., a utvrđivanje vrijednosti Referentne stope kao promjenjivog elementa nominalne kamatne stope vrši se dva puta godišnje, na zadnji radni dan tekućeg referentnog perioda.

Banka u obračunu kamata koristi prostu tj. proporcionalnu metodu, primjenom dekurzivnog načina obračuna tj. unazadnog obračuna kamate, koristeći 360 dana u godini i 30 dana u mjesecu.

Promjena i usklađivanje nominalne kamatne stope

Promjena ugovorene nominalne kamatne stope vrši se usklađivanjem sa promjenama vrijednosti Referentne stope na datume 30.06. i 31.12. odnosno zadnji radni dan tekućeg referentnog perioda, svake godine u periodu važenja ugovora.

Period između dva uzastopna datuma utvrđivanja vrijednosti Referentne stope, predstavlja Kamatni period. Prvo usklađivanje nominalne kamatne stope vrši se u prvom narednom referentnom periodu, a svako naredno u referentnim periodima navedenim u tekstu iznad.

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 zadnji radni dan tekućeg referentnog perioda.

Predhodno navedeno usklađivanje, odnosno promjena nominalne kamatne stope se neće vršiti u sljedećim slučajevima:

- a) ukoliko promjena vrijednosti Referentne stope u okviru jednog referentnog perioda iznosi manje od 20 bazičnih poena, u odnosu na predhodno utvrđenu vrijednost;
- b) preostali redovni rok dospijea kredita je manji od 12 mjeseci računajući od predstojećeg Datuma usklađivanja. U slučaju ispunjenja navedenih uslova, usklađivanje se prolongira za naredni referentni period, gdje osnov za izmjenu važeće nominalne kamatne stope predstavlja razlika između vrijednosti Referentne stope koja se primjenjivala u sastavu nominalne kamatne stope na dan zaključenja ugovora, odnosno vrijednosti Referentne stope koja je primjenjena prilikom prethodnog usklađivanja i Referentne stope utvrđene na zadnji radni dan tekućeg referentnog perioda.

Primjena usklađene nominalne kamatne stope

Usklađena nominalna kamatna stopa primjenjuje se za tekući kamatni period od prvog narednog mjesečnog obračuna nakon slanja obavjesti o usklađivanju kamatne stope.

Ukoliko se usklađivanje kamatne stope vrši u skladu sa promjenom vrijednosti referentne stope utvrđene na dan 30.06, primjena nove kamatne stope je od 01.08. prema dospijecu anuiteta kredita u otplati.

Ukoliko se usklađivanje kamatne stope vrši u skladu sa promjenom vrijednosti referentne stope utvrđene na dan 31.12, primjena nove kamatne stope je od 01.02. prema dospijecu anuiteta kredita u otplati.

Najkasnije 15 dana prije primjene Banka obavještava Korisnika kredita o promjeni nominalne kamatne stope, uz dostavu novog otplatnog plana anuiteta koji je obavezujući za Korisnika kredita do narednog usklađivanja.

EFEKTIVNA KAMATNA STOPA I UKUPAN IZNOS KOJI KORISNIK TREBA DA PLATI:

Visina EKS-a iznosi **5,75%*** za promjenjivu kamatnu stopu i

4,27%** za fiksnu kamatnu stopu

Za kredite sa promjenjivom kamatnom stopom

Ukupni iznos (glavnica+kamata) koji Korisnik treba da plati iznosi **KM 1.211.558,54.**

Ukupni troškovi (kamata+naknade+troškovi) koji Korisnik treba da plati iznosi **KM 626.096,54.**

Za kredite sa fiksnom kamatnom stopom

Ukupni iznos (glavnica+kamata) koji Korisnik treba da plati iznosi **KM 728.622,86.**

Ukupni troškovi (kamata+naknade+troškovi) koji Korisnik treba da plati iznosi **KM 134.280,86.**

* EKS – efektivna kamatna stopa je izračunata za promjenjivu kamatnu stopu na iznos 600.000,00 KM i period otplate 360 mjeseci.

** EKS – efektivna kamatna stopa je izračunata za fiksnu kamatnu stopu na iznos 600.000,00 KM i period otplate 120 mjeseci

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.

TROŠKOVI ODRŽAVANJA JEDNOG ILI VIŠE RAČUNA NA KOJIMA SE EVIDENTIRAJU TRANSAKCIJE, TE OSTALE NAKNADE I TROŠKOVI KOJI PROIZILAZE IZ UGOVORA (fiksna kamatna stopa, iznos KM 600.000,00KM, rok otplate 10 godina):

PRIPADAJUĆE NAKNADE ZA KORISNIKA (KM): Naknada za obradu kredita **KM 0,00**, Naknada za vođenje računa **KM 240,00**, Naknada za mjenicu **KM 10,00**, Naknada za osiguranje kredita **KM 0,00**, Naknada za Paket računa **KM 0,00**, Naknada za osiguranje nekretnine **4.200,00 KM**, Naknada za troškove Notara **KM 1000,00**, 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.

TROŠKOVI ODRŽAVANJA JEDNOG ILI VIŠE RAČUNA NA KOJIMA SE EVIDENTIRAJU TRANSAKCIJE, TE OSTALE NAKNADE I TROŠKOVI KOJI PROIZILAZE IZ UGOVORA (promjenjiva kamatna stopa, iznos KM 600.000,00 rok otplate 30 godina):

PRIPADAJUĆE NAKNADE ZA KORISNIKA (KM): Naknada za obradu kredita **KM 0,00**, Naknada za vođenje računa **KM 720,00**, Naknada za mjenicu **KM 10,00**, Naknada za osiguranje kredita **KM 0,00**, Naknada za Paket računa **KM 0,00**, Naknada za osiguranje nekretnine **KM 12.600,00**, Naknada za troškove Notara **KM 1000,00**, 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 dospijeća, 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 dospijelog 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 POVROT: 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 dospelja kredita je manji od 12, iznos naknade za prijevremeni povrat je 0,50% iznosa prijevremeno otplaćenog kredita,
 - b) broj preostalih anuiteta do dospelja 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

POSLEDICE PROPUŠTANJA: Svako ponašanje Korisnika suprotno od ugovorenih obaveza predstavlja kršenje Ugovora i ovlašćuje Banku da jednostrano raskine (otkaže) Ugovor, što ima za posledicu 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.