

Uslovi za odobravanje stambenog kredita iz sredstava IRB-a

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

Stambeni kredit iz sredstava IRB-a 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
30.08.2016. godine

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 m²;
- 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 do 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?

- **za beneficiranu grupu:** 6M Euribor-1,70%-1,20% (min. 1,20%)+marža Banke 2,40% što na dan izdavanja ovog Informativnog lista iznosi **3,60%** (-članovi porodica poginulih i nestalih boraca, -ratni vorni invalidi od I do IV kategorije, civilne žrtve rata od I do IV grupe, -osobe sa invaliditetom iz člana 21. Zakona o profesionalnoj rehabilitaciji, osposobljavanju i zapošljavanju invalida („Službeni glasnik RS, br 37/12), -samohrani roditelji sa četvoro i više djece, - porodice sa četvoro i više djece, -korisnici koji rješavaju stambeno pitanje na teritoriji nerazvijenosti ili izrazito nerazvijene opštine);
- **za posebnu grupu I:** 6M Euribor-1,70%-0,70% (min. 1,70%)+marža Banke 2,40% što na dan izdavanja ovog Informativnog lista iznosi **4,10%** (mladi bračni parovi do navršanih 35 godina starosti (oboje), VII stepen stručne spreme (oboje), -samohrani roditelji sa troje djece, -porodice sa troje djece).
- **za posebnu grupu II:** 6M Euribor-1,70%-0,20% (min. 2,20%)+ marža Banke 2,40% što na dan izdavanja ovog Informativnog lista iznosi **4,60%** (mladi bračni parovi do navršanih 35 godina starosti (oboje), - samohrani roditelji sa jednim i dvoje djece, - porodice sa dvoje djece).

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 6M Euribor. Usklađivanje kamatne stope vrši se dva puta godišnje i to: 31. marta (za period april-septembar tekuće godine) i 30. septembra (za period oktobar-decembar tekuće godine i januar-mart naredne godine).

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 zatezних 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 (četnaest) 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 (četnaest) 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 jemce;
- Uvjerenje o državljanstvu RS za lica sa prebivalištem u Distriktu Brčko;
- 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 šest mjeseci;
- 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;
- 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 uloženih ugovora o otkupu stana
 - za kupovinu kuće - ZK izvadak, Posjedovni list, Kopija katastarskog plana,
 - za izgradnju, rekonstrukciju i proširenje stambenog objekta:
 - ZK izvadak, Posjedovni list, Urbanistička saglasnost, Rješenje o odobrenju za građenje, odnosno Rješenje o odobrenju za rekonstrukciju, Premjer i predračun radova,

Za beneficiranu grupu:

- Porodice poginulih i nestalih učesnika u oružanim snagama, ratni vojni invalidi od I. do IV. kategorije: Rješenje nadležnog organa RS da je podnosilac zahtjeva nosilac navedenog prava;
- Porodice sa četvoro i više djece: Izvod iz matične knjige vjenčanih i Izvod iz matične knjige rođenih za svako dijete (ne stariji od šest mjeseci).
- Samohrani roditelji: Izvod iz matične knjige rođenih/presuda o razvodu braka ili potvrda da je postupak u toku, izvod iz matične knjige rođenih za svako dijete, ovjerena kućna lista.

Za posebnu grupu I i II:

- Mladi bračni parovi: Izvod iz matične knjige vjenčanih i ovjerene kopije diploma (ne starije od 6 mjeseci)
- Porodice sa dvoje i troje djece: Izvod iz matične knjige vjenčanih i Izvod iz matične knjige rođenih za svako dijete (ne stariji od šest mjeseci).
- Samohrani roditelji: Izvod iz matične knjige rođenih/presuda o razvodu braka ili potvrda da je postupak u toku, izvod iz matične knjige rođenih za svako dijete, ovjerena kućna lista.

Dokaz o vlasništvu ne može biti stariji od 30 dana od dana izdavanja.

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		
	GRUPA			GRUPA			GRUPA			GRUPA		
	BENEF.	I	II	BENEF.	I	II	BENEF.	I	II	BENEF.	I	II
20.000	364,73	369,23	373,77	198,71	203,44	208,24	143,96	148,94	154,02	117,02	122,25	127,61
40.000	729,46	738,47	747,54	397,42	406,88	416,48	287,92	297,88	308,05	234,04	244,51	255,22
60.000	1.094,19	1.107,70	1.121,31	596,13	610,33	624,73	431,88	446,83	462,07	351,07	366,76	382,84
80.000	1.458,93	1.476,93	1.495,08	794,84	813,77	832,97	575,84	595,77	616,09	468,09	489,01	510,45
100.000	1.823,66	1.846,17	1.868,85	993,55	1.017,21	1.041,21	719,80	744,71	770,11	585,11	611,26	638,06

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 6M Euribor - 1,70% - 1,20% (min.1,20%) + marža Banke 2,40% što na dan izrade Informativnog lista iznosi 3,60% 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 3,79% godišnje, a mjesečni anuitet: 585,11 KM. Ukupan iznos kredita koji bi korisnik kredita platio bio bi sljedeći:

Osnov	Iznos
Glavnica kredita	100.000,00 KM
Obračun kamate	40.427,02 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
Ukupan iznos koji bi korisnik kredita platio	141.452,02 KM

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.nlbbl.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, 30.08.2016. 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@nlbbl.com www.nlbbl.com

Filijala Banja Luka Kralja Petra I Karadorđevića 85a	Filijala Bijeljina Patrijarha Pavla 1	Filijala Brčko Klosterska 23	Filijala Doboj Svetog Save 20	Filijala Foča Mome Kočovića bb	Filijala Gradiška Vidovdanska bb	Filijala Istočno Sarajevo Karadorđeva 13	Filijala Modriča Kneza Miloša bb	Filijala Prijedor Kralja Petra I Oslobodioca bb	Filijala Prnjavor Trg srpskih boraca 1	Filijala Trebinje Svetosavska 3	Filijala Zvornik 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