

## Uslovi za odobravanje hipotekarnog kredita fizičkom licu

### Šta se podrazumijeva pod hipotekarnim kreditom i ko može postati korisnik kredita?

Hipotekarni kredit NLB Banke a.d. Banja Luka je gotovinski kredit namijenjen fizičkim licima, obezbijeđen hipotekom, koja ima dva puta veću vrijednost od iznosa kredita. Korisnik kredita može postati svaki komitent Banke, odnosno svako fizičko lice, koje ima redovna mjesečna primanja.

INFORMATIVNI LIST  
u primjeni od  
28.03.2016. godine

### Do kojeg iznosa se može odobriti kredit?

Iznos kredita koji Banka odobrava zavisi od kreditne sposobnosti korisnika kredita.

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

Rok otplate kredita može biti ugovoren na period do 10 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 plasmana kredita.

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

Kamatna stopa na kredit zavisi od perioda otplate kredita.

- Za kredite do 1 godine: 4,70% godišnje - fiksna stopa
- Za kredite do 10 godina: 6,50% godišnje - fiksna stopa

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 nije promjenljiva (fiksna stopa).

### Koliko iznosi naknada za obradu kreditnog zahtjeva?

Za komitente Banke: 1,50% od iznosa kredita, min. 50,00 KM, jednokratno  
Za ostale: 2,00% od iznosa kredita, min. 50,00 KM, jednokratno.

### Koje su ostale naknade i troškovi koji se mogu očekivati po kreditu?

Korisnik kredita je u obavezi da plati i trošak za mjenice (1 mjenica – 5), 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 (prema tarifi nadležnog državnog organa). Ukoliko se u periodu otplate kredita podnese zahtjev za izmjenu uslova odobrenog kredita, obračunava se naknada u visini od 0,50% od ostatka kredita (min. 50 KM). U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita - 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?

Vrsta i vrijednost instrumenata obezbjeđenja, koje će Banka zahtijevati zavise od visine iznosa kredita, kao i kreditne sposobnosti tražioca kredita.

- za iznose do 40.000 KM: dvije mjenice potpisane od strane korisnika kredita, administrativna zabrana i hipoteka na nepokretnu imovinu, koja ima dva puta veću vrijednost od iznosa kredita
- za iznose preko 40.000 KM: jedan jemac, dvije mjenice potpisane od strane korisnika kredita i jemca, administrativne zabrane i hipoteka na nepokretnu imovinu, koja ima dva puta veću vrijednost od iznosa kredita.

Ostala obezbjeđenja prema procjeni kreditnog odbora: polisa osiguranja vinkulirana u korist Banke.

Banka zadržava pravo tražiti 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 kredita. Kreditna sredstva se mogu isplatiti na transakcioni račun otvoren kod NLB Banke ad Banja Luka, na račun druge banke, prema dostavljenoj potvrdi o stanju kredita i računu za uplatu ako se otplaćuje kredit kod druge banke ili namjenski, prema dostavljenom Ugovoru o kupovini ili Predračunu.

### Da li je moguće odustati od korišćenja kredita?

Korisnik kredita ima pravo da odustane od zaključenog ugovora o kreditu, dostavljajući Banci pisano obavještenje, bez obaveze navođenja razloga, najkasnije 14 (četrnaest) dana od 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 sa fiksnom kamatnom stopom, korisnik kredita će platiti naknadu u iznosu od 1% od preostalog iznosa, ukoliko je preostao period otplate kredita jednak ili duži od godinu dana, a iznos koji se vraća veći od 10.000 KM. Ukoliko je taj period kraći, naknada će se obračunati u visini do 0,50% od iznosa koji se prijevremeno otplaćuje. U slučaju prijevremene otplate kredita sa promjenljivom kamatnom stopom, 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 jemca, 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 Banke);
- lična karta koja se skenira u Banci;

- dokument, kojim se utvrđuje tačne adresa stanovanja (npr. kopija računa za fiksni telefon ili struju za protekli mjesec ili potvrda o stalnom mjestu boravka i sl.);
- 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;
- ugovor o davanju jemstva, ukoliko se zahtijeva jemac po kreditu.
- dokumentaciju o nekretnini koja je predmet obezbjeđenja, ne stariju do 30 dana od izdavanja ZK izvadak, posjedovni list, kopiju katastarskog plana, izvod iz knjige uloženih ugovora, procjena nekretnine.

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				
	12 mjeseci	36 mjeseci	60 mjeseci	84 mjeseca	120 mjeseci
20.000	1.709,33	612,98	391,32	296,99	227,10
40.000	3.418,80	1.225,96	782,65	593,98	454,19
60.000	5.128,20	1.838,94	1.173,97	890,97	681,29
80.000	6.837,61	2.451,92	1.565,29	1.187,95	908,38
100.000	8.547,01	3.064,90	1.956,61	1.484,94	1.135,48

**Primjer:** Ukoliko bi Korisniku kredita Banka odobrila kredit u iznosu od 60.000 KM, sa rokom otplate od 10 godina, po nominalnoj kamatnoj stopi od 6,50% godišnje, a koji bi bio obezbijeđen sa dvije mjenice potpisane od strane korisnika kredita i jemca, hipotekom na nekretninu, tada bi efektivna kamatna stopa iznosila 7,35% godišnje, a mjesečni anuitet 681,29 KM.

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

Osnov	Iznos
Glavnica kredita	60.000 KM
Obračun kamate	21.754,45 KM
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	900,00 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 zaloge	Nema troška
Troškovi za mjenice	10,00 KM
Troškovi izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti	30,00 KM
Troškovi procjene vrijednosti nepokretnosti i pokretnih stvari	200 KM (pretpostavljeni trošak)
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>83.394,45 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 ad Banja Luka, visine tarifa provizija i naknada, aktivnih i pasivnih kamatnih stopa, kao i vrijednosti kamatne stope Euribor-a, Banka će obavještavati Korisnika putem internet stranice [www.nlbl.com](http://www.nlbl.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, 11.03.2016. 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@nlbl.com](mailto:helpdesk@nlbl.com) [www.nlbl.com](http://www.nlbl.com)

<b>Filijala Banja Luka</b> Kralja Petra I Karadorđevića 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> Karadorđeva 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