

## Uslovi za odobravanje gotovinskog kredita sa hipotekom

INFORMATIVNI LIST  
u primjeni od  
10.07.2024. godine

### Šta se podrazumijeva pod gotovinskim kreditom sa hipotekom i ko može postati Korisnik kredita?

Gotovinski kredit sa hipotekom je nenamjenski 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.

### 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 20 godina. Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima u skladu sa Planom otplate, koji čini sastavni dio ugovora o kreditu.

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

- **Fiksna kamatna stopa:**
  - do 5 godina 4,90% godišnje,
  - do 10 godina 6,90% godišnje.
- **Kombinacija fiksne i promjenljive kamatne stope:**
  - do 10 godina: 4,90% godišnje za prvih 5 godina-fiksno, a nakon toga 12M Euribor+3,90% godišnje-promjenljiva. Minimalna ukupna kamatna stopa iznosi 3,90% godišnje.
  - do 20 godina: 5,10% godišnje za prvih 5 godina-fiksno, a nakon toga 12M Euribor+4,10% godišnje-promjenljiva. Minimalna ukupna kamatna stopa iznosi 4,10% godišnje.

U slučaju plasmana kredita u tranšama i u slučaju izbora datuma dospelja anuiteta, obračunava se interkalarna kamata u visini nominalne kamatne stope, za period korišćenja kredita, odnosno od prve isplate kredita do dana prenosa u otplatu, a plaća je Korisnik kredita sa danom prenosa kredita u otplatu.

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?

U slučaju izbora fiksne kamatne stope, kamatna stopa se ne mijenja. U slučaju izbora kombinacije fiksne i promjenljive kamatne stope, u periodu važenja fiksne kamatne stope, kamatna stopa se ne mijenja, a u periodu važenja promjenljive kamatne stope ista se mijenja svakih 12 mjeseci računajući od datuma plasmana kredita, u skladu sa promjenom 12M Euribora, sve do konačnog izmirenja obaveza po kreditu. O izvršenim izmjenama Banka će obavijestiti Korisnika kredita elektronskim putem, najkasnije 20 dana prije početka primjene nove kamatne stope i dostavljati novi Plan otplate. Korisnik kredita je dužan o promjeni kamatne stope obavijestiti svog poslodavca ako se otplata kredita vrši putem administrativne zabrane, odnosno javiti se u poslovnicu Banke u slučaju da se otplata kredita vrši putem trajnog naloga.

### Koliko iznosi naknada za obradu kreditnog zahtjeva?

- 1,20% od iznosa kredita, min. 50,00 KM, jednokratno-za klijente Banke,
- 1,50% od iznosa kredita, min. 50,00 KM, jednokratno-za ostale.
- Bez naknade za korisnike Aktiv ili Premium paketa usluga.

### 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 – 5,00 KM), troškove izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti, troškove procjene nekretnine, troškove osiguranja nekretnine (prema tarifi osiguravajućeg društva), 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. 50,00 KM). U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Banka će obračunati i naplatiti zateznu kamatu na dospjele obaveze, počevši od dana njihove dospelosti do dana izmirenja. Trenutno važeća stopa zatezne kamate iznosi 0,03% dnevno i mjenjaće se promjenom njene visine u Zakonu o zateznoj kamati. Za sve dospjele, neplaćene obaveze Banka će dostavljati obavještenja i opomene o obavezama, čije troškove snosi Korisnik kredita. Opomene se šalju Korisniku kredita i licima koja garantuju urednu otplatu kredita. Trošak slanja jedne opomene iznosi 5,00 KM.

### Koji su mogući instrumenti obezbjeđenja kredita i koji je redoslijed i način izmirenja obaveza?

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

- dvije blanko mjenice potpisane od strane Korisnika kredita,
- dvije blanko mjenice potpisane od strane jemca/sudužnika,
- administrativna zabrana i
- hipoteka na nepokretnu imovinu uz polisu osiguranja sa rokom važenja do konačne otplate kredita, vinkuliranu u korist Banke.

Banka zadržava pravo tražiti dodatne instrumente obezbjeđenja.

Za zaposlene u inostranstvu, obezbjeđenje se posebno definiše

Ukoliko se obaveze po kreditu ne izmiruju u ugovorenom roku, Banka će odmah, po dospelju obaveza, usmenim putem ili putem pisanih opomena upozoriti Korisnika kredita, sudužnika i jemca. Ukoliko izostane efekat prethodno navedenih mjera, postupak naplate se dalje vrši aktiviranjem instrumenata obezbjeđenja, i to sljedećim redoslijedom: putem administrativne zabrane, od Korisnika kredita, Sudužnika i/ili Jemca, sa svih računa Korisnika kredita, Sudužnika i/ili Jemca, sudskim putem od Korisnika kredita, Sudužnika i/ili Jemca.

Ukoliko je instrument obezbjeđenja Polisa osiguranja, nezavisno od prethodno navedenog redoslijeda, prioritarno se vrši naplata Polisom osiguranja koja se aktivira ukoliko nastane osigurani slučaj.

Banka može od ovog redoslijeda odstupiti ukoliko okolnosti upućuju, odnosno očigledno je da se iz datog instrumenta obezbjeđenja koji je po redoslijedu aktiviranja ispred, ne može ostvariti sugurna i pravovremena naplata.

Banka može izvršiti naplatu dospjelih obaveza Korisnika kredita aktiviranjem instrumenata obezbjeđenja, bez slanja pisanog obavještenja Korisniku kredita, Sudužniku i Jemcu, ukoliko nastupe okolnosti zbog kojih bi dalje izvršavanje obaveza po ovom Ugovoru za Banku predstavljalo značajno povećanje rizika. 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 kredita. Kreditna sredstva se mogu isplatiti na transakcioni račun otvoren kod NLB Banke a.d. 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.

### Dli 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 (četnaest) 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 10.000,00 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.

### Koji su uslovi za otkaz ugovora o kreditu?

Korisnik kredita i Banka imaju pravo na otkaz Ugovora, u skladu sa Opštim uslovima i zakonskim odredbama.

Banka ima pravo da otkáže Ugovor sa Korisnikom kredita i traži naplatu cjelokupnog potraživanja u slučaju:

- da Korisnik kredita odobrena kreditna sredstva ne koristi za namjenu utvrđenu Ugovorom;
- neredovnog izmirenja mjesečnih obaveza po Ugovoru;
- da Banka utvrdi da je Korisnik kredita dao falsifikovanu, netačnu dokumentaciju ili neistinite informacije, prilikom podnošenja zahtjeva i za vrijeme trajanja ugovornog odnosa;
- da nastupe okolnosti zbog kojih bi dalje izvršavanje obaveza po Ugovoru za Banku predstavljalo značajno povećanje rizika;
- da Banka dođe do saznanja da se protiv Korisnika kredita vodi izvršni ili drugi postupak, koji bi uticao na izvršavanje ugovorenih obaveza;
- da Banka zahtijeva, a Korisnik kredita ne dostavi dodatne instrumente obezbjeđenja/plaćanja, kao i druge informacije i dokumentaciju;
- kada Korisnik kredita izvrši povredu bilo koje odredbe ugovornog odnosa, zakonskih i drugih propisa, te Opštih uslova poslovanja.

U slučaju otkaza ugovora, obaveze Korisnika kredita po ugovoru dospijevaju u cjelosti (preostali iznos kredita sa pripadajućim obračunatim kamatama i troškovima) i Korisnik kredita je u obavezi da iste izmiri Banci u roku od 30 (trideset) dana od dana uručenja/prijema obavještenja o otkazu Ugovora.

Korisnik kredita i Banka su obavezni da obavještenje o otkazu Ugovora dostave u pisanoj formi.

Obavještenje o otkazu ugovora se smatra uredno dostavljenim Korisniku kredita ako je izvršeno dostavljanje preporučenom poštom na adresu navedenu u Ugovoru o kreditu, ukoliko Korisnik kredita nije dostavio Banci obavještenje o promjeni adrese.

### 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 ima obavezu zaključenja ugovora o sporednoj usluzi koja se odnosi na naručivanje procjene vrijednosti nekretnine i osiguranje nekretnine koja je predmet obezbjeđenja otplate kredita.

Banka ne naplaćuje troškove vođenja kreditnog računa.

Ukoliko u periodu otplate kredita koji su odobreni sa rokom otplate dužim od 10 godina, dođe do promjene vrijednosti KM u odnosu na EUR, ista će uticati na povećanja/smanjenja neotplaćenog iznosa kredita. Sve promjene će se vršiti po srednjem kursu CB BiH.

### Koja dokumentacija je neophodna za odobrenje kredita?

Osnovna dokumentacija koja se 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: platne liste za posljednja tri mjeseca,
  - lica zaposlena u privatnim preduzećima i samostalnim zanatskim radnjama: izvod iz banke o visini primanja u posljednja tri mjeseca (za one koji nisu klijenti NLB Banke),
  - lice-vlasnik privatnog preduzeća: izvod iz banke o visini primanja u posljednja tri mjeseca (za one koji nisu klijenti NLB Banke), bilans stanja i bilans uspjeha za posljednji izvještajni period,
  - lice-vlasnik preduzetničke radnje: izvod iz banke o visini primanja u posljednja tri mjeseca (za one koji nisu klijenti NLB Banke), prijavu o porezu na dobit,
- 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 uloženi ugovora.

Procjenu vrijednosti nekretnine naručuje Banka, nakon podnošenja Zahtjeva za odobrenje kredita i uplate troškova procjene.

U postupku obrade zahtjeva za kredit Banka zadržava pravo zatražiti i drugu dokumentaciju.

**Primjer:** Ukoliko bi Korisniku kredita Banka odobrila kredit u iznosu od 100.000,00 KM, sa rokom otplate od 20 godina, po nominalnoj kamatnoj stopi od 5,10% godišnje za prvih 5 godina-fiksno, a nakon toga 12M Euribor + 4,10% godišnje, a koji bi bio obezbijeđen sa dvije mjenice potpisane od strane Korisnika kredita i jemca, hipotekom na stan od 60 m<sup>2</sup>, tada bi efektivna kamatna stopa iznosila 5,55% godišnje, a mjesečni anuitet 665,49 KM.

### Ukupan iznos kredita koji bi Korisnik kredita platio bio bi sljedeći:

Osnov	Iznos
Glavnica kredita	100.000,00 KM
Obračun kamate	59.718,60 KM
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	1.200,00 KM
Naknada za vođenje kreditnog računa	Nema troška
Iznos premije osiguranja	504,79 KM (pretpostavljeni trošak)
Naknada za čuvanje zaloge	Nema troška
Troškovi za mjenice	10,00 KM
Troškovi izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti	15,00 KM
Troškovi procjene vrijednosti nekretnine	200,00 KM
Troškovi ovjere založne izjave – notarske usluge	350,00 KM (pretpostavljeni trošak)
Troškovi upisa založnog prava	prema tarifi nadležnog organa: 50,00 KM taksa + 0,20% od vrijednosti hipoteke, ukupno 250,00 KM (pretpostavljeni trošak)

Za javno objavljivanje

Troškovi ovjere administrativne zabrane	Nema troška
<b>Ukupan iznos koji bi Korisnik kredita platio</b>	<b>162.248,39 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 Opštih uslova poslovanja, Posebnih uslova za izdavanje i korišćenje elektronskih instrumenata plaćanja za fizička lica, visine tarifa, provizija i naknada, aktivnih i pasivnih kamatnih stopa, kao i vrijednosti kamatne stope Euribor-a, Banka će obavještavati putem internet stranice [www.nlb-rs.ba](http://www.nlb-rs.ba) i u poslovnim prostorijama Banke.

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

Uslovi iz ovog Informativnog lista važe 15 dana od dana uručenja.

U Banjoj Luci, 10.07.2024. 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: [nlbinfo@nlb-rs.ba](mailto:nlbinfo@nlb-rs.ba), [www.nlb-rs.ba](http://www.nlb-rs.ba)