

INFORMACIONI LIST
Stambeni kredit za rekonstrukciju i adaptaciju nekretnine/stambene jedinice

Korisnik	Klijenti sa redovnim mjesečnim primanjima.
Vrsta usluge	Rekonstrukcija i adaptacija nekretnine/stambene jedinice
Iznos usluge, oznaka valute i uslovi korištenja	<p>Maksimalni iznos kredita: do KM 1.000.000,00.</p> <p>Kredit se isplaćuje na račun izvođača radova po fakturi/računu u vrijednosti do max. 70% iznosa kredita, a preostali dio na račun korisnika kredita otvoren u Banci za ostale nepredviđene troškove nastale u toku izvođenja radova.</p> <p>Rok za iskorištenje kredita je 90 dana od prve tranše.</p>
Trajanje ugovora	<p>Trajanje ugovora se veže za rok otplate kredita.</p> <p>Maksimalni rok otplate: do 10 godina.</p>
Visina i promjenjivost nominalne kamatne stope	<p>Varijabilna kamata stopa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4,23% godišnje (Marža (Fiksni elemenat) 3,00%+ Promjenjivi elemenat (1,238%) - do 120 mjeseci <p>Banka u obračunu kamata koristi linearnu metodu, primjenom dekurzivnog načina obračuna tj. obračuna kamate unatrag.</p> <p>Kod ugovaranja varijabilne kamatne stope, ista u sebi sadrži maržu (fiksni elemenat) koja je nepromjenjiva za cijelo vrijeme trajanja ugovora i promjenjivi elemenat.</p> <p>Promjenjivi element kamatne stope je prosječna kamatna stopa na nove KM depozite stanovništva u BiH, i to kamatne stope na depozite sa dogovorenim dospijećem do jedne godine i kamatne stope na depozite sa dogovorenim dospijećem od jedne do dvije godine. Podatke za izračun vrijednosti promjenjivog elementa kamatne stope Banka preuzima sa web stranice Centralne banke BiH/Statistički web portal (www.cbbh.ba).</p> <p>Visinu promjenjivog elementa kamatne stope banka usklađuje dva puta godišnje i to na dan 01.02. sa primjenom nakon dospjeća prvog anuiteta u martu mjesecu i 01.08. sa primjenom nakon dospjeća prvog anuiteta u mjesecu septembar.</p> <p>Ugovorne strane su saglasne da ukoliko promjenjivi elemenat kamatne stope dostigne negativnu vrijednost (bude manji od 0%), smatrat će se da je jednak 0%, a kamatna stopa koju će Banka obračunavati bit će jednaka marži. U slučaju da promjenjivi elemenat nominalne kamatne stope bude iznad 6%, pri obračunu će se uzeti 6% kao maksimalna vrijednost promjenjivog elementa nominalne kamatne stope.</p> <p>Banka obavještava klijenta o visini izmijenjene nominalne kamatne stope najmanje 15 dana prije početka primjene. Uz obavještenje o izmjeni kamatne stope, Banka dostavlja klijentu novi otplatni plan bez naplate naknade.</p>
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	<p>1,00%, min. KM 25,00 – za ostale klijente.</p> <p>0,50%, min. KM 20,00 – za klijente koji imaju usmjerena redovna mjesečna primanja na tekući račun u Banci ili Potvrda računovodstva da će klijent prebaciti platu na račun u Banci (ukoliko klijent od narednog mjeseca namjerava svoja lična primanja preusmjeriti na račun u Banci).</p>
Efektivna kamatna stopa	<p>U obračun Efektivne kamatne stope (EKS), pored kamate obračunate po nominalnoj kamatnoj stopi na iznos kredita, uključuju se i sljedeći troškovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - naknada za obradu kreditnog zahtjeva, - naknada za mjenice, - naknada za procjenu nekretnine, - naknada za troškove notara, - naknada za osiguranje nekretnine, - naknada za vođenje tekućeg računa, - naknada za vođenje kreditnog računa, - ostali troškovi koji proizilaze iz realizacije konkretnog ugovora o stambenom kreditu, a koji padaju na teret Korisnika kredita. Od dana izrade Ugovora o kreditu do dana isplate odobrenog kredita procenat Efektivne kamatne stope može biti izmijenjen zbog iznosa interkalarne kamate koju Banka obračunava za period od početka korištenja kredita do prenosa kredita u otplatu.
Iznos i broj rata kredita, period dospjeća, valutna klauzula	<p>Odobreni kredit se isplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima, sa dospijećima svakog prvog dana u mjesecu u broju koji ovisi od vremena na koji se ugovor zaključuje.</p> <p>Korisnik kredita se obavezuje da će obaveze po ugovoru izvršavati u KM valuti. U slučaju da u toku trajanja ugovora dođe do promjene kursa KM u odnosu na EUR, Banka je ovlaštena da</p>

	preostale obaveze korisnika kredita iskaže u EUR valuti prema srednjem kursu CBBiH na dan zaključenja ugovora, uključujući i anekse. Korisnik se obavezuje dalju otplatu vršiti u KM, primjenjujući srednji kurs Banke za EUR na dan dospijeća obaveza, odnosno na dan izvršenja obaveza.
Troškovi održavanja računa na kojem se evidentiraju transakcije i promjenjivost naknade	Troškovi tekućeg računa - primjenjivo samo ukoliko je klijent otvorio tekući račun u svrhu isplate kredita, bez ili sa prenosom ličnih primanja na Banku radi ostvarivanja povoljnijih uslova za otplatu kredita. Naknada za vođenje tekućeg računa se primjenjuje iz Tarife naknada u poslovanju sa fizičkim licima. Naknada za vođenje kreditnog računa se obračunava i naplaćuje u skladu sa Tarifom naknada u poslovanju sa fizičkim licima, a prikazuje se u okviru Plana otplate kredita.
Troškovi sredstava otplate kredita	Troškovi ovjere saglasnosti o zapljeni - u skladu sa tarifom ovlaštenog lica ili institucije gdje se vrši ovjera potpisa davaoca saglasnosti. Na ovu tarifu Banka nema utjecaj.
Ostali troškovi	Interkalarna kamata - korisnik kredita je obavezan platiti trošak interkalarne kamate. Ista se obračunava u visini redovne kamate za period od isplate kredita do dana prenosa kredita u otplatu, a naplaćuje se u trenutku isplate kredita iz sredstava kredita.
Ostali troškovi koji proizilaze iz ugovora	- Troškovi procjene vrijednosti nekretnine u skladu sa ponudom sudskog vještaka za izradu procjene; - Uvjerenje nadležne porezne uprave za založnog dužnika u slučaju hipoteke na nekretnini; - Usluge notara/opštine u skladu sa važećom tarifom.
Informacija o obaveznoj korištenju notarskih usluga prilikom zaključenja ugovora	Korištenje usluga notara je moguće ukoliko se kod notara radi ovjera potpisa na saglasnosti o zapljeni (ovjera se može vršiti i u Općini). U slučaju zasnivanja hipoteke, obavezan notarski obrađen ugovor o zasnivanju založnog prava ili u slučaju finansiranja kupovine nekretnine obavezan notarski obrađen ugovor ili predugovor o kupoprodaji nekretnine.
Informacija o zaključivanju ugovora o sporednim uslugama povezanim sa osnovnim ugovorom	Korisnik ima obavezu zaključenja ugovora o sporednim uslugama vezanim za instrumente obezbjeđenja
Kamatna stopa i druge naknade koje korisnik usluge plaća u slučaju kašnjenja u izmirenju obaveza	Zatezna kamata (uvećana kamatna stopa zbog kašnjenja): Banka mjesečno obračunava zateznu kamatu u skladu sa zakonski propisanom na iznos dospjele obaveze za svaki neplaćeni anuitet (glavnica + kamata + naknada za vođenje kreditnog računa) ili njegov neplaćeni dio, računajući od dana dospijeća. Obračun zatezne kamate korisnik kredita/sudužnik može preuzeti u prostorijama banke. Izmjena visine stope zatezne kamate će se vršiti samo na osnovu izmjena zakonskih propisa.
Posljedice propuštanja	Banka ima pravo da otkáže ugovor o kreditu prije isteka roka i učini cjelokupan iznos kredita dospjelim i aktivira instrumente obezbjeđenja predviđene ugovorom o kreditu ukoliko korisnik neuredno i neblagovremeno ispunjava svoje ugovorne obaveze, odnosno povrijedi bilo koju klauzulu ugovora ili je očigledno da korisnik neće ispuniti ugovorne obaveze. Banka ima pravo iz datih instrumenata osiguranja naplatiti svoja dospjela potraživanja, ali prije aktiviranja istih Banka upućuje korisniku telefonski poziv, pismene opomene, poziv za sastanak te eventualne posjete. Zavisno od ugovorenog obezbjeđenja Banka ima pravo koristiti instrumente obezbjeđenja radi naplate svojih potraživanja iz ugovora o kreditu. Redoslijed aktiviranja instrumenata je sljedeći: - administrativna zabrana/saglasnosti o zapljeni svim učesnicima (korisnik kredita/sudužnik); - naplatom sa računa svih učesnika (korisnik kredita/sudužnik); - mjenica svim učesnicima (korisnik kredita/sudužnik); - sudska naplata (aktiviranje svih kolaterala koji zahtijevaju sudsko pocesuiranje i/ili podnošenje tužbe). Također, Banka može odstupiti od navedenog redosljeda ako je očito da se Banka ne može naplatiti iz instrumenta koji je po redosljedu aktivacije ispred.
Instrumenti osiguranja ispunjenja obaveza sa informacijom o redosljedu i načinu izmirenja obaveza iz instrumenata	<ul style="list-style-type: none"> • Administrativna zabrana; • Saglasnost o zapljeni; • Alternativa za administrativnu zabranu - trajni nalog; • Cesija primanja na otplatu kredita, • Hipoteka na nekretninu; • Mjenica; • Višegodišnja polisa osiguranja nekretnine od opštih rizika, na kojoj je Banka zasnovala založno pravo, vinkulirana u korist Banke.

obezbjedenja	
Informacija o osnovnim pravima i obavezama sudužnika (ukoliko postoji)	<p>Sudužnik je pravno ili fizičko lice odgovorno za naplatu svih povjeriočevih (povjerilac u daljem tekstu: Banka) potraživanja jednako kao i glavni dužnik te je u obavezama prema Banci nastalim iz zaključenog pravnog posla sa Bankom izjednačen sa glavnim dužnikom (solidarna odgovornost). Sudužnik odgovora za iznos cjelokupne obaveze kao i glavni dužnik i Banka je ovlaštena zahtijevati namirenje obaveza od sudužnika u svako doba, bez obaveze prethodnog pokušaja namirenja od glavnog dužnika. Ispunjenjem obaveze od strane sudužnika prestaje obaveza Banke i prema glavnom dužniku te Banka nema ovlaštenje vršiti dalju naplatu od glavnog dužnika. Na sudužnike se ne primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti žiranata FBiH koje osiguravaju sudužniku zaštitu na način na koji je zaštita osigurana žirantima u smislu naprijed navedenog zakona. Ukoliko je sudužnik jedan od instrumenata osiguranja kredita, povjerilac će prema njemu upotrijebiti sve instrumente prinudne naplate isto kao i prema glavnom dužniku, uključujući i zabranu po pristanku. Banka ima obavezu izvršiti procjenu kreditne sposobnosti sudužnika na osnovu odgovarajuće dokumentacije i podataka dobivenih od sudužnika uvidom u kreditne registre, uz pisanu saglasnost sudužnika kao i iz javnih registara i baza podataka. Banka je dužna informisati i upoznati sudužnika sa dokumentacijom i podacima pribavljenim u postupku procjene kreditne sposobnosti drugih učesnika kredita (npr. dužnika, drugih sudužnika, jemaca i sl.), samo ukoliko ostali učesnici daju pisanu saglasnost Banci za takvo postupanje, izuzev ukoliko takvo saopštavanje nije izričito zabranjeno posebnim prinudnim propisima ili takvo saopštavanje nije u suprotnosti sa ciljevima javnog poretka. Banka će upoznati sudužnika o tome da neko lice odbija dati saglasnost da se dobijeni podaci i dokumentacija saopšte sudužniku. Banka je dužna ponovo procijeniti kreditnu sposobnost glavnog dužnika i sudužnika prije bilo kakvog značajnijeg povećanja ukupnog iznosa kredita. Pod značajnijim povećanjem ukupnog iznosa kredita se podrazumijeva povećanje ukupnog iznosa kredita za više od 10%. U slučaju ispunjenja obaveza prema Banci sudužnik ima pravo od glavnog dužnika zahtijevati vraćanje uplaćenih iznosa (regresno pravo), osim ukoliko nije drugačije ugovoreno ili iz prirode pravnog odnosa sudužnika i glavnog dužnika ne proizilazi drugačije. Banka će sudužniku na njegov zahtjev izdati potvrdu o svim izvršenim uplatama za račun glavnog dužnika. Ispunjenjem obaveze od strane sudužnika na istog prelazi potraživanje Banke iz osnovnog pravnog posla, ali samo do visine iznosa koji je uplatio za račun glavnog dužnika. Sudužnik koji je ispunio obavezu ima pravo zahtijevati od svakog sudužnika da mu naknadi dio obaveze koji pada na njega. Pri tome nije od utjecaja okolnost što je povjerilac nekog od sudužnika oslobodio duga ili mu je dug smanjio. Dio koji pada na dužnika od kojeg se ne može dobiti naknada dijeli se srazmjerno na sve dužnike. Ukoliko nije drugačije ugovoreno ili inače ne proizilazi iz pravnih odnosa učesnika u poslu, na svakog sudužnika u njihovom međusobnom odnosu u pogledu regresa dolazi jednak dio. Međutim, ako je solidarna obaveza zaključena u isključivom interesu jednog sudužnika, on je dužan nadoknaditi cijeli iznos obaveze sudužniku koji je namirio potraživanje. Ukoliko sudužnik smatra da se Banka ne pridržava obaveza iz zaključenog ugovora, dobrih poslovnih običaja, Općih uslova poslovanja Banke i zakonskih odredbi, može Banci uputiti pisani prigovor neposredno ili dostavljanjem poštom na adresu Banke ili elektronskim putem na elektronsku adresu info@pbs.ba. Banka će na prigovor odgovoriti u roku od 30 (trideset) dana računajući od dana kada je zaprimila podneseni prigovor. Ako Banka u roku iz prethodnog stava ovog člana ne dostavi odgovor na prigovor ili podnosi prigovora ne bude zadovoljan odgovorom, isti ima pravo o tome pismeno obavjestiti i uložiti prigovor Ombudsmanu za bankarski sistem koji je uspostavljen u okviru Agencije za bankarstvo F BiH. Ombudsman ima mogućnost da, pod uvjetima predviđenim važećim propisima, pokrene postupak posredovanja radi vansudskog rješavanja spornog odnosa.</p>
Odustajanje od ugovora	<p>Pod uslovom da korisnik nije počeo koristiti kreditna sredstva, korisnik ima pravo na odustajanje od zaključenog ugovora o kreditu u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora bez navođenja razloga odustanka. Prije isteka roka od 14 dana korisnik je dužan o svojoj namjeri odustanka obavijestiti Banku pri čemu se datum prijema obaviještenja u Banci smatra datumom odustanka od ugovora. Obavještenje se obavezno dostavlja u pismenoj formi. Ukoliko korisnik kredita odustane od ugovora prije isteka roka od 14 dana od dana zaključenja ugovora, a obezbijedio je instrumente obezbjedenja i platio ili preuzeo obavezu plaćanja troškova u vezi s istim odustajanjem od ugovora o kreditu, navedeni troškovi su isključiva obaveza korisnika kredita.</p>
Iznos naknade za prijevremeni povrat	<p>Formulacija u skladu sa regulativom za FBiH Korisnik može otplatiti kredit djelimično ili u cjelosti i prije roka utvrđenog ugovorom o kreditu uz prethodno pismeno obavještenje upućeno Banci, najmanje 8 dana prije namjeravanog povrata. Prijevremenim povratom korisnik je dužan izvršiti povrat glavnice kredita u cjelosti sa svim dospjelim iznosima kamata, dospjelim troškovima po kreditu i naknadom za prijevremeni povrat. Banka zadržava pravo obračuna i naplate jednokratne provizije u slučaju prijevremenog povrata kredita u cjelosti:</p>

<p>Djelimični povrat kredita</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ako se na kredit u momentu prijevremene otplate primjenjivala fiksna nominalna kamatna stopa; • ako se radi o povratu stambenog kredita, neovisno da li je fiksna ili promjenjiva kamata, a iznos prijevremene otplate kredita u periodu od godinu dana je veći od 20.000,00 KM. <p>Naknada za prijevremeni povrat može biti obračunata u odnosu na visinu preostale glavnice kredita, a najviše:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1% od iznosa preostale glavnice, ukoliko je preostali period redovne otplate kredita duži od jedne godine; • 0,5% od iznosa preostale glavnice, ukoliko je preostali period redovne otplate kredita kraći od jedne godine; • naknada za prijevremeni povrat kredita ni u jednom slučaju ne može biti veća od iznosa kamate koju bi korisnik platio za preostali period redovne otplate vraćenog kredita; • naknada za prijevremeni povrat ne može biti veća u procentima i u nominalnoj vrijednosti od iznosa naknade naplaćene za obradu kredita. <p>Banka će korisniku naplatiti najnižu izračunatu naknadu za prijevremeni povrat kredita od prethodno navedena četiri izračuna.</p> <p>Obračun i naplata naknade za prijevremeni povrat kredita se vrši prilikom prijevremenog povrata kredita.</p> <p>Banka neće naplaćivati naknadu za prijevremeni povrat kredita u slučaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ako raniji povrat kredita finansiraju iz novoodobrenog kredita u Banci; • povrata dozvoljenog prekoračenja po tekućem računu; • da prijevremenu otplatu kredita inicira Banka i ostatak glavnice naplaćuje iz instrumenata obezbjeđenja (depoziti i sl.); • smrti korisnika gdje prijevremenu otplatu vrši porodica ili treća lica; • ako je otplata izvršena na bazi zaključenog ugovora o osiguranju čija je namjena osiguranje otplate kredita. <p>U slučaju djelimične prijevremene otplate kredita, odnosno uplate minimalno 50% glavnice za nenamjenske i minimalno 25% glavnice za stambene kredite, naknada za prijevremeni povrat se ne naplaćuje.</p> <p>Ukoliko korisnik otplaćuje 25% ostatka duga po glavnici za stambene kredite ili 50% ostatka duga po glavnici za nenamjenske kredite, Banka će za ostatak duga sačiniti novi otplatni plan ne mijenjajući krajnji datum otplate.</p> <p>Sve ostale djelimične otplate duga Banka će rasknjižavati prema otplatnom planu.</p> <p>U slučaju da je korisniku naplaćena naknada za prijevremeni povrat kredita, a nije trebala biti naplaćena, korisnik ima pravo da traži povrat naplaćene naknade za prijevremeni povrat, a Banka ima obavezu da klijentu vrati iznos naplaćene naknade za prijevremeni povrat.</p>
<p>Uslovi polaganja novčanog depozita ukoliko je to uslov za odobravanje kredita, mogućnost i uslovi zatvaranja kredita novčanim depozitom</p>	<p>Opcionalno može biti jedan od instrumenata obezbjeđenja. Ugovor o namjenski oročenom novčanom depozitu se sklapa za sve vrijeme trajanja ugovora o kreditu do njegove konačne otplate. Naplata dospjelih a neizmirenih obaveza iz iznosa depozita kao i eventualno prebijanje iznosa depozita i kredita se vrši u skladu sa primjenjivim propisima, uslovima ugovora o namjenski oročenom novčanom depozitu i uslovima iz ugovora o kreditu.</p>
<p>Pravo na dobijanje podataka</p>	<p>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.</p>
<p>Zaštita tajnosti ličnih podataka</p>	<p>Podatke o vlasniku računa, Banka je dužna čuvati kao poslovnu tajnu u skladu sa Zakonom o zaštiti ličnih podataka izuzev kada je zakonskim i podzakonskim propisima dužna dati informacije nadležnim organima.</p>
<p>Pravo korisnika da na zahtjev dobije besplatnu kopiju nacrtu ugovora</p>	<p>U pregovaračkoj fazi klijent ima pravo da dobije besplatnu kopiju nacrtu ugovora izuzev ako Banka ocijeni da ne želi zasnovati odnos sa klijentom u konkretnom pravnom poslu.</p>
<p>Period važenja podataka</p>	<p>Svi podaci i uslovi navedeni u ovom Informacionom listu važe 15 dana od datuma preuzimanja Informacionog lista.</p>

Reprezentativan primjer:

Kalkulacija rađena za Klijenta koji je aplicirao za Stambeni kredit za rekonstrukciju i adaptaciju nekretnine/stambene jedinice u iznosu od KM 100.000,00 sa rokom otplate od 10 godina, obezbijeđen sa mjenicama i administrativnom zabranom korisnika kredita uz dostavljenu potvrdu da će biti izvršen prenos plate na račun u Banci. Obezbijeđena hipoteka na nekretninu u omjeru 1:1. Pretpostavljeni datum početka korištenja kredita – 1. u mjesecu.

Nominalna varijabilna kamatna stopa na godišnjem nivou: 4,23%

Efektivna kamatna stopa na godišnjem nivou: 4,79%

Naknada za obradu zahtjeva 0,50%, odnosno KM 500,00

Mjesečni anuitet: KM 1.025,42

Naknada za vođenje tekućeg računa – mjesečno KM 2,50: KM 300,00

Naknada za vođenje kreditnog računa – mjesečno KM 2,00: KM 240,00

Naknada za mjenice: KM 10,00

Naknada za Policu osiguranja (prema tarifniku osiguravajuće kuće): Pretpostavljeni trošak KM 500,00

Naknada za procjenu nekretnine: Pretpostavljeni trošak KM 220,00

Notarski troškovi uknjižbe hipoteke: Pretpostavljeni trošak KM 350,00

Naknada za ovjeru saglasnosti o zapljeni i mjenične izjave: KM 8,00

Ukupan iznos kamate za cijeli period otplate kredita KM 22.816,05

Ukupni troškovi koji korisnik treba da plati (glavnica + kamata + naknade + troškovi) KM 124.944,05.