

1. INFORMACIJE O KREDITORU

ASA Banka d.d. Sarajevo, Trg međunarodnog prijateljstva 25
71000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina
ID broj: (4)218250930003
Broj računa: 134010000000120

INFORMACIONI LIST o uslovima i bitnim karakteristikama hipotekarnog kredita

2. OPIS KARAKTERISTIKA PROIZVODA

Vrsta proizvoda:	Hipotekarni nenamjenski kredit namijenjen fizičkim licima sa redovnim mjesečnim primanjima	
Visina kredita:	Maksimalno do 250.000,00 KM	
Rok otplate kredita (godina):	Do 20 godina	
Rok grace perioda otplate kredita (dana):	/	
Valuta kredita:	KM	
Valutna klauzula:	Za kredite preko 36 mjeseci u KM sa valutnom klauzulom koja se vezuje za vrijednost EUR valute prema srednjem kursu Centralne banke BiH (CBBH) važećem na dan zaključenja Ugovora.	
Iznos depozita koji je instrument obezbjeđenja:	/	
Kamatna stopa na depozit koji je instrument Obezbeđenja (NKS):	/	
Nominalna kamatna stopa (NKS):	Vrsta kamatne stope Administrativno promjenjiva	Visina kamatne stope NKS(%) <ul style="list-style-type: none"> • Od 6,49% do 7,49% za kredit do 10 godine • Od 6,99% do 7,99% za kredite od 10 do 20 godina
Naknada za obradu kredita:	Od 1,25% do 2,00% min 50,00 KM	
Način otplate	<ul style="list-style-type: none"> • u jednakim mjesečnim anuitetima u skladu sa Planom otplate, koji čini sastavni dio Ugovora o kreditu, pri čemu prvi anuitet dostiže na naplatu mjesec dana od dana plasmana kredita; 	
Isplata kredita	Na osnovu zaključenog ugovora, kredit se isplaćuje po isteku 14 dana od dana zaključenja ugovora, ili u kraćem roku kada je na izričit zahtjev Korisnika kredita tako ugovoreno. Na izričit zahtjev Korisnika kredita, isplata može biti ugovorena za prvi naredni radni dan od dana zaključenja ugovora o kreditu. Isplata se vrši u domaćoj valuti (KM) na račun korisnika kredita kod ASA Banka dd Sarajevo.	

3. PRIMJER IZRAČUNA UKUPNIH TROŠKOVA KOJE ĆE KLIJENT PLATITI ZA HIPOTEKARNI NENAMJENSKI KREDIT

- Kredit u iznosu od KM 250.000,00 rok otplate 20 godina
- Anuitetska otplata kredita

Elementi za izračun EKS	Iznos kredita:	250.000,00
	Broj rata kredita:	240
	NKS:	7,49%
	Naknada za obradu kredita – 1,50% od iznosa kredita (u KM):	3.750,00 KM
	Iznos kamate za cijeli period otplate kredita (u KM):	232.990,32 KM
	Naknada za održavanje kreditnog računa (mjesečna naknada * period trajanja kredita)	480,00KM
	Troškovi mjenica / fiksno – 5,00 KM po komadu	10,00 KM

Troškovi zaloga na depozitu u Registru zaloga (jednokratno, fiksno, u KM):	0,00 KM
Troškovi ovjere dokumentacije (u Opštini ili kod Notara) za sve učesnike u kreditnom procesu:	8,00 KM
Trošak police osiguranja (jednokratno, fiksno, u KM):	0,00 KM
Troškovi pribavljanja ZK izvotka (fiksno, u KM):	5,00 KM
Troškovi procjene vrijednosti nekretnine (fiksno, u KM):	300,00 KM
Troškovi Notara - upis hipoteke (fiksno, u KM):	650,00 KM
Trošak police osiguranja nekretnine za cijeli period otplate kredita	2.900,00 KM
Troškovi otvaranja, vođenja, održavanja i zatvaranja računa namjenski oročenog depozita	0,00 KM
Trošak naknada drugih proizvoda (u KM): (ukoliko klijent otvara drugi proizvod/uslugu u banci radi ostvarenja povoljnijih uslova kreditiranja- npr Paket usluga, Kreditna kartica...)	0,00 KM
Troškovi vezani za tekući račun (u KM):	0,00 KM
Ukupni troškovi po kreditu:	241.093,32 KM
Efektivna kamatna stopa (EKS) sa uračunatim svim iznad navedenim troškovima po kreditu:	8,21%
Ukupan iznos koji korisnik treba da plati (iznos kredita + ukupni troškovi)	491.093,32 KM

*Kredit se može isplatiti na tekući račun klijenta u Banci ili na a'vista račun klijenta u Banci. S obzirom da tekući račun nije uslov za odobravanje kredita, troškovi vođenja ovog računa ne ulaze u izračun EKS

4. OSTALI USLOVI PROIZVODA

Obaveza zaključenja ugovora o sporednim uslugama:	Opcionalno: Ugovaranje tekućeg ili a vista računa na koji će se izvršiti isplata kredita
Instrumenti obezbjeđenja potraživanja:	<ul style="list-style-type: none"> Mjenica/e sa mjeničnim izjavama Ovjerena saglasnost o pljenidbi i prijenosu dijela primanja za sve učesnike u kreditnom odnosu. Hipoteka/založno pravo na nekretnine čija procijenjena vrijednost mora biti u omjeru 1:1,25 u odnosu na traženi iznos kredita Police osiguranja od opštih rizika na nekretninu koja se daje pod hipoteku za cijeli period otplate kredita vinkulirana u korist Banke
Troškovi sredstva otplate kredita (u zavisnosti za koji se klijent odluči):	<ul style="list-style-type: none"> Saglasnost o pljenidbi dijela primanja/plate - U skladu sa tarifom ovlaštenog lica ili institucije gdje se vrši ovjera potpisa davaoca saglasnosti. Trajni nalog – nije obavezujući. U momentu kreiranja ovog informacionog lista ugovaranja trajnog naloga iznosi 5,00 KM.
Vrsta kamatne stope	<p>U slučaju ugovaranja fiksne kamatne stope za cijelo vrijeme trajanja ugovora, kamatna stopa se ne mijenja. U slučaju ugovaranja promjenjive kamatne stope, kamatna stopa je Administrativno promjenjiva kamatna stopa koja se sastoji od referentne kamatne stope (promjenjivi element) i marže Banke izražene u procentima, na godišnjem nivou (fiksni element).</p> <p>Promjenjivi element (referentna kamatna stopa) predstavlja prosjek kamatnih stopa na depozite stanovništva sa dogovorenim dospjećem: za depozite u KM, depozite sa valutnom klauzulom i depozite u EUR, uzet na dan 31.03.</p> <p>U slučaju promjene metodologije izračuna kamatnih stopa na depozite stanovništva od strane Centralne banke BiH, Banka će koristiti istu metodologiju obračuna na osnovu podataka o kamatnim stopama na depozite stanovništva objavljenih od strane druge relevantne institucije u BiH.</p>

	<p>U slučaju da podatke o kamatnim stopama na depozite stanovništva ne objavi niti jedna relevantna institucija u BiH, Banka će prilagoditi metodologiju izračuna prema metodologiji Centralne banke BiH.</p> <p>Redovno usklađivanje promjenjivog dijela kamatne stope će se vršiti jednom godišnje svakog 30.06., do kraja otplate kredita, poredeći vrijednost promjenjivog dijela kamatne stope na dan 31.03. tekuće godine sa 31.03. prethodne godine.</p> <p>Redovno usklađivanje promjenjivog dijela kamatne stope na dan 30.06. tekuće godine će se vršiti za kredite koji su ugovoreni prije 01.01. tekuće godine. Za kredite koji su ugovoreni poslije 01.01. tekuće godine, redovno usklađivanje promjenjivog dijela kamatne stope vršit će se na dan 30.06. naredne godine.</p> <p>Redovno usklađivanje promjenjivog dijela kamatne stope neće biti vršeno ukoliko vrijednost referentne stope za kredite, uzeta na dan 31.03. date godine, bude povećana ili smanjena za manje od 1 (jedan) procentni poen u odnosu na istu vrijednost na dan 31.03. prethodne godine.</p> <p>Promjenljivost ugovorene kamatne stope je dvosmjerna i obavezujuća za obje ugovorne strane.</p> <p>U slučaju Odluke o povećanju/smanjenju kamatne stope, Banka može povećati/smanjiti kamatu najviše do iznosa apsolutne promjene referentne kamatne stope.</p> <p>O izmjeni kamatnih stopa, Banka će informisati klijente u pisanom ili elektronskom obliku, najkasnije 15 dana prije početka primjene izmjene uz navođenje datuma od kada se izmjenjena kamatna stopa primjenjuje.</p> <p>U slučaju promjene kamatne stope, sačinit će se novi otplatni plan za anuitete/rate koje dospijevaju nakon datuma promjene kamatne stope. Novi otplatni plan kredita koji je obostrano potpisan, činit će sastavni dio Ugovora.</p> <p>Korisnik kredita ima pravo da od Banke zahtijeva da najmanje jedanput godišnje, tokom trajanja ugovora, bez naknade, dobije plan otplate kredita, iako ne dođe do promjena koje su definisane u prethodnim stavovima.</p> <p>Referentna kamatna stopa na dan 31.03.2017 iznosi 1,344% a u primjeni je od 30.06.2017.godine.</p>
Ostali uslovi korištenja usluge	<p>Korisnik kredita je u obavezi platiti i naknadu za vođenje i održavanje kreditnog računa u iznosu 2,00,00 KM fiksno koja se obračunava i naplaćuje mjesečno (u sklopu anuiteta), a prema otplatnom planu u kojem je evidentiran i iznos navedene naknade za svaki mjesec.</p> <p>Korisnik kredita je u obavezi da plati i trošak za mjenice (1 mjenica – 5,00 KM), te administrativne troškove ovjera saglasnosti za zapljenu i isplatu dijela primanja. U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Banka naplaćuje trošak zateznih kamata, koje se obračunavaju konformnom metodom u skladu sa Odlukom o kamatnim stopama u poslovanju sa fizičkim licima na dospjela neplaćena dugovanja, koja trenutno iznosi 14,00% na godišnjem nivou.</p> <p>Troškovi tekućeg računa - primjenjivo samo ukoliko je klijent otvorio tekući račun u svrhu prenosa plate na Banku radi ostvarivanja povoljnijih uslova za otplatu kredita. Naknada za vođenje tekućeg računa iznosi KM 2,50 mjesečno i fiksna je.</p>
Izmirenje obaveza	<p>Obaveze se izmiruju sljedećim redoslijedom: troškovi, kamata i glavnica kredita.</p> <p>O kašnjenju u izmirenju obaveza po ovom ugovoru Banka će obavijestiti Korisnika kredita te ostala lica koja lično osiguravaju ispunjenje obaveze (sudužnika i sl.) usmeno, putem telefona, i/ili pisanim putem, slanjem opomene, te će ih ujedno pozvati da dospjele obaveze izmire. Ukoliko, nakon obavijesti o kašnjenju i poziva za uplatu duga, dospjele obaveze ne budu izmirene Banka je ovlaštena poduzeti ostale radnje usmjerene na naplatu potraživanja uključujući aktiviranje instrumenata osiguranja kredita i pokretanje drugih postupaka prinudne naplate pred nadležnim sudom. Redoslijed izmirenja obaveza iz instrumenata obezbjeđenja naveden je u ovom informacionom listu. U slučaju kašnjenja u izmirenju obaveza Banka, na dospjele a neizmirene obaveze, ima pravo obračunati i naplatiti zateznu kamatu koja u momentu pripreme ovog informacionog lista iznosi 14,00 %.</p>
Definicija Sudužnika	<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 žirantata FBiH koje osiguravaju sudužniku zaštitu na način na koji je zaštita osigurana žirantima u smislu naprijed navedenog zakona.</p> <p>Sudužnik je poslovno sposobna osoba koja je, kao i Korisnik kredita, obavezan izmiriti cjelokupnu punovažnu i dospjelu obavezu nastalu po osnovu ugovora o kreditu. Banka može zahtijevati ispunjenje obaveze iz ugovora o kreditu bilo od Korisnika kredita, bilo od sudužnika, ili od obojice istovremeno.</p>
Odustanak od kredita	<p>Korisnik ima pravo da bez naknade odustane od odobrenih sredstava, u roku od 14 dana od dana zaključenja Ugovora, bez navođenja razloga za odustanak. Pri odustanku od Ugovora, a prije isteka roka od 14 dana, Korisnik kredita je dužan o svojoj namjeri odustanka pisani putem obavijestiti Banku, pri čemu se datum prijema</p>

	te obavijesti od strane Banke, smatra datumom odustanka od Ugovora. Korisnik koji odustane od ugovora o kreditu, dužan je odmah, a najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana slanja pisane obavijesti Banci o namjeni odustanka, vratiti Banci glavnica i kamatu iz osnovnog posla za vrijeme korištenja kredita.
Prijevremena otplata kredita	Korisnik kredita ima pravo na prijevremeni povrat kredita, pri čemu Banka ne zaračunava i ne naplaćuje naknadu za prijevremeni povrat.
Prijevremeno dospijeće:	Svi nedospjeli anuiteti/rate kredita će odmah i u cjelosti dospjeti za plaćanje, ako : -Korisnik kredita iz bilo kog razloga ne plati tri anuiteta/rate kredita u skladu sa otplatnim planom; -ne pribavi instrumente obezbjeđenja u skladu sa odredbama Ugovora; -na poziv Banke, u ostavljenom primjerenom roku, ne dopuni i/ili ne zamijeni isti drugim instrumentom obezbjeđenja, koji je po mišljenju Banke, pogodan za osiguranje njenih potraživanja iz Ugovora, sve u skladu sa odredbama Ugovora; - nastupi situacija koja, po razumnom mišljenju Banke, može prouzrokovati ili je prouzrokovala bitnu negativnu promjenu u poslovanju, imovini, obavezama ili finansijskom položaju Korisnika kredita ili je ugrožena sposobnost Korisnika kredita da uredno izmiruje obaveze iz ovog Ugovora (računi Korisnika blokirani od strane druge poslovne banke, Korisnik kredita postane insolventan i sl.); - u svim drugim slučajevima kada po procjeni Banke nastupe okolnosti i stanja koja bi mogla dovesti u pitanje naplativost potraživanja iz ugovorenih instrumenata osiguranja ili sposobnost Korisnika kredita da ispuni odnosno ispunjava obaveze preuzete ovim Ugovorom, te u naprijed navedenim slučajevima Banka može zahtijevati naplatu neotplaćenog dijela kredita, po potrebi i putem nadležnog suda.
Procjena kreditne sposobnosti i odobravanje kredita	Banka će nakon prijema zahtjeva za kredit izvršiti provjeru kreditne sposobnosti podnosioca zahtjeva za kredit i ostalih ponuđenih kolaterala. Banka će kreditnu sposobnost podnosioca zahtjeva procjenjivati na osnovu podataka koje dobije od podnosioca zahtjeva i uvida u baze podataka o zaduženosti. Podnosilac zahtjeva ima pravo da u toku procjene njegove kreditne sposobnosti dobije obavijest o rezultatima uvida u baze podataka o svojoj kreditnoj zaduženosti (Izvrještaj iz Centralnog registra kredita koji se vodi kod Centralne banke BiH - CRK). Korisnik ima pravo na besplatan primjerak nacrtu ugovora , osim ukoliko Kreditor ocijeni da ne postoje uslovi za zasnivanje odnosa sa korisnikom u konkretnom pravnom poslu.
Obavještenje o promjeni podataka	Korisnik je dužan pravovremeno obavijestiti Banku o svim promjenama podataka (adresa, izmjene imena i prezimena, izmjena ličnih dokumenata i slično) koji mogu utjecati na uspješno izvršavanje svih ugovornih obaveza, a najkasnije u roku od 8 dana od dana izvršene promjene. Banka neće biti odgovorna za štetu koja nastane zbog promjena koje Banci nisu bile poznate, a o kojima je Korisnik bio dužan obavijestiti Banku.Sve obavijesti koje ugovorne strane upućuju jedna drugoj moraju biti u pisanoj formi i upućuju se na adrese ugovornih strana navedene u ovom ugovoru, odnosno na adresu o kojoj je jedna ugovorna strana naknadno, u pisanom obliku, obavijestila drugu ugovornu stranu izričito kao o promjeni adrese. Sve obavijesti koje jedna ugovorna strana dostavlja drugoj ugovornoj strani proizvode pravne učinke sa danom predaje na poštu.Banka može, s vremena na vrijeme, zahtijevati dopunu dokumentacije, u zavisnosti od propisa u poslovanju, a Korisnik je obavezan postupati po zahtjevu Banke.
Pravo na prigovor	Komitent može Banci podnijeti prigovor kada smatra da se Banka ne pridržava odredaba zakona, podzakonskih propisa, općih uslova poslovanja, dobrih poslovnih običaja i obaveza iz zaključenog ugovora, a prigovor može uputiti usmeno i/ili pismeno putem pošte na adresu sjedišta Banke, Trg Međunarodnog prijateljstva broj 25, 71000 Sarajevo, na adresu svih organizacionih dijelova Banke van sjedišta čije se adrese nalaze na web stranici Banke, putem fax-a ili putem elektronske pošte na adresu: info@asabanka.baBanka je dužna postupati po podnesenom prigovoru u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima, te dostaviti odgovor na podneseni pismeni prigovor u roku od 30 (trideset) dana od dana podnošenja pismenog prigovora.Ako Banka podnosiocu prigovora ne dostavi odgovor u roku iz prethodnog stava ili ocijeni da je njegov prigovor neosnovan ili podnosilac prigovora ne prihvati prijedlog povjerioca za rješenje spornog odnosa, može u pisanoj formi obavijestiti Agenciju za bankarstvo FBiH da je nezadovoljan ishodom postupka po prigovoru kojeg je provela Banka ili uložiti Agenciji za bankarstvo FBiH pisani prigovor na rad Banke, u roku od 3 mjeseca od dana prijema odgovora Banke ili isteka roka iz prethodnog stava ovog člana, ako Banka nije dostavila odgovor podnosiocu prigovora. Adresa Agencije za bankarstvo FBiH je Zmaja od Bosne 47b, 71000 Sarajevo.
Obavezujući podaci u pregovaračkoj fazi	Podaci dati u pregovaračkoj fazi obavezuju Banku u periodu od 8 (osam) dana nakon datuma uručivanja informacionog lista dolje navedenog uz potpis primaoca. Nakon ocjene podnesenog kreditnog zahtjeva, Banka zadržava pravo da podnosiocu zahtjeva ponudi kredit pod neznatno izmijenjenim uslovima u pogledu visine, roka otplate ili instrumenata obezbjeđenja, u skladu sa procjenom kreditne sposobnosti/rizika podnosioca zahtjeva i ponuđenog kolaterala. Banka je obavezna da Klijentu prije zaključenja ugovora predoči sve informacije o usluzi, odnosno učini dostupnim sve bitne elemente ugovora iz kojih su jasno vidljive prava i obaveze ugovornih strana, izuzev ako Banka u vrijeme podnošenja zahtjeva Korisnika ocijeni da ne želi zasnovati poslovni odnos sa Korisnikom za konkretan pravni posao.

Uslovi poslovanja Banke za vrijeme otplate kredita	O svim izmjenama poslovne politike, Opštih uslova poslovanja, visine tarifa i naknada, aktivnih i pasivnih kamatnih stopa, Banka će putem internet stranice www.asabanka.ba i u poslovnim prostorima Banke obavještavati svoje Korisnike.
Vrijeme važenja uslova iz ovog informacionog lista	Uslovi iz ovog informacionog lista važe do njihove izmjene. Svaka izmjena informacionog lista biće objavljena u poslovnim prostorijama Banke, najkasnije 15 (petnaest) dana prije njihove primjene.

U _____ datum _____

Informacioni list izdao/la
(Potpis ovlaštene osobe i pečat)

Informacioni list preuzeo/la
(Potpis Klijenta)

Standardni informacioni list preuzeo/la
(Sudužnik - koji svojim postpisom isključivo potvrđuje da je upoznat sa pravima i obavezama Sudužnika, navedenim u ovom informacionom listu)
