

**INFORMISANJE KORISNIKA USLUGA U PREGOVARAČKOJ FAZI  
STANDARDNI INFORMACIONI LIST**

**1. INFORMACIJE O KREDITORU**

ASA Banka d.d. Sarajevo, Trg međunarodnog prijateljstva 25  
71000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina  
IDbroj: (4)218250930003  
Broj računa: 1340100000000120

**INFORMACIONI LIST o uslovima  
i bitnim karakteristikama  
namjenskog kredita za kupovinu  
stanova u izgradnji i završenih  
stanova - Džekos d.o.o. Sarajevo**

**2. OPIS KARAKTERISTIKA PROIZVODA**

Vrsta proizvoda:	Namjenski kredit za kupovinu stanova – E-SPV-a doo.Sarajevo / Džekos d.o.o. Sarajevo Namijenjen kupcima stanova u izgradnji i završenih stanova, a čiju izgradnju vrši preduzeće Džekos d.o.o. Sarajevo	
Visina kredita:	Maksimalno do 300.000,00 KM	
Rok otplate kredita:	Do 360 mjeseci	
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.	
Uslovi korištenja kredita	da je dostavljena osnovna dokumentacija i da su zadovoljeni instrumenti osiguranja, a u skladu sa Internim aktima Banke odnosno odlukom Kreditnog odbora	
Iznos depozita koji je instrument obezbjeđenja:	/	
Kamatna stopa na depozit koji je instrument Obezbjeđenja (NKS):	/	
Nominalna kamatna stopa (NKS):	Vrsta kamatne stope Promjenjiva, vezana za EURIBOR (sastoji se od 6M Euribor-a + fiksna marža)	Visina kamatne stope NKS (%) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,49% (6M Euribor+3,49% p.a.) za kredite sa rokom otplate do 5 godina;</li> <li>• 3,99% (6M Euribor+3,99% p.a.) za kredite sa rokom otplate preko 5 do 10 godina;</li> <li>• 4,29% (6M Euribor+4,29% p.a.) za kredite sa rokom otplate preko 10 do 15 godina;</li> <li>• 4,49% (6M Euribor+4,49% p.a.) za kredite sa rokom otplate preko 15 do 20 godina;</li> <li>• 4,99% (6M Euribor+4,99% p.a.) za kredite sa rokom otplate preko 20 do 30 godina;</li> </ul>
Naknada za obradu kredita:	0,50% od iznosa kredita	
Naknada za aktiviranje opcije „Želim pauzu“	50,00 KM, svaki put po aktiviranju opcije	

Naknada za aktiviranje opcije „Želim brže“ (djelimična prijevremena otplata kredita)	Bez naknade
Naknada za refinansiranje postojećeg stambenog kredita	Bez naknade, za iznos sredstava koji se refinansira
Način otplate	U jednakim mjesečnim anuitetima u skladu sa Planom otplate, koji čini sastavni dio Ugovora o kreditu, pri čemu prvi anuitet dopijeva na naplatu mjesec dana od dana plasmana kredita;
Fleksibilna otplata	<p>Korisnik kredita može aktivirati opciju „Želim brže“. Opcija se aktivira uz pismeni zahtjev korisnika kredita, a odnosi se na otplatu glavnice kredita. Opcija se može aktivirati jednom godišnje. Godišnja prijevremena otplata glavnice ne može biti veća od 10% stanja glavnice na dan aktiviranja opcije.</p> <p>VIP klijenti: Godišnja prijevremena otplata glavnice ne može biti veća od 20% stanja glavnice na dan aktiviranja opcije, uz prethodno odobrenje Kreditnog odbora ASA Banka d.d. Sarajevo.</p> <p>Opcija „Želim brže“ se može aktivirati prvi put nakon dvanaest mjeseci uredne otplate kredita.</p> <p>Korisnik kredita može aktivirati opciju „Želim pauzu“. Opcija „Želim pauzu“ se aktivira uz pismeni zahtjev korisnika kredita, koji može aktivirati jednom godišnje pauzu u otplati jednog anuiteta, a maksimalno šest (6) puta u toku trajanja kredita. Opcija se može aktivirati prvi put nakon dvanaest mjeseci (12) uredne otplate kredita. Uslov za korištenje opcije jeste da korisnik kredita nije imao kašnjenje u prethodnih devedeset (90) dana. Aktiviranjem opcije „Želim pauzu“ dopijee ugovora o kreditu se pomjera za jedan (1) mjesec, a najviše šest (6) mjeseci.</p>

**PRIMJER IZRAČUNA UKUPNIH TROŠKOVA KOJE ĆE KLIJENT PLATITI ZA NAMJENSKI KREDIT ZA KUPOVINU STANOVA – E-SPV doo / DŽEKOS doo Sarajevo**

- Kredit u iznosu od KM 300.000,00 (uz ugovaranje predbilježbe/hipoteke kao instrument obezbjeđenja), rok otplate 60 mjeseci
- Anuitetska otplata kredita
- Troškovi koji padaju na teret korisnika kredita:

Elementi za izračun EKS	Iznos kredita:	300.000,00 KM
	Broj rata kredita:	60
	NKS:	3,49%
	Naknada za obradu kredita – 0,50% (u KM):	1.500,00 KM
	Iznos kamate za cijeli period otplate kredita (u KM):	27.370,81KM
	Naknada za održavanje kreditnog računa (mjesečna naknada * period trajanja kredita) / fiksno	180,00 KM
	Troškovi mjenica / fiksno – 5,00KM 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:	2,00 KM stvarni troškovi nadležnih organa
	Troškovi povlačenja CRK po realizaciji kredita (po učesniku)	5,00 KM
	Trošak police osiguranja (jednokratno, fiksno, u KM):	0,00 KM
	Troškovi pribavljanja ZK izvatka (fiksno, u KM):	0,00 KM

Troškovi procjene vrijednosti nekretnine (fiksno, u KM):	0,00 KM
Troškovi Notara - upis hipoteke (fiksno, u KM):	500,00 KM
Trošak police osiguranja nekretnine za cijeli period otplate kredita (fiksno, u KM):	0,00 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): 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. Trajni nalog – nije obavezujući. U momentu kreiranja ovog informacionog lista ugovaranja trajnog naloga iznosi 5,00 KM.	150,00 KM
Ukupni troškovi po kreditu:	29.717,81 KM
<b>Efektivna kamatna stopa (EKS) sa uračunatim svim iznad navedenim troškovima po kreditu:</b>	<b>3,88%</b>
Ukupan iznos koji korisnik treba da plati (iznos kredita + ukupni troškovi)	329.717,81KM

\*Kredit se može isplatiti na tekući račun klijenta u Banci ili na a'vista račun klijenta u Banci.

#### 4. OSTALI USLOVI PROIZVODA

Obaveza zaključenja ugovora o sporednim uslugama:	/
Instrumenti obezbjeđenja potraživanja:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mjenica/e sa mjeničnim izjavama</li> <li>Ovjerena saglasnost o pljenidbi i prijenosu dijela primanja za sve učesnike u kreditnom odnosu.</li> <li>Hipoteka/uspostavljanje založnog prava na nekretninu za završene stanove, a za stanove u izgradnji potrebna je uknjižba predbilježbe založnog prava-hipoteka slijedećeg reda u korist Banke na stanu čija je kupovina finansiranje iz sredstava odobrenog kredita, a u slučaju da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za uknjižbu predbilježbe hipoteke, da se izvrši notarska obrada Ugovora po kreditu (koji će sadržavati ugovornu obavezu korisnika i/ili sudužnika da, odmah po ispunjenju zakonskih pretpostavki za uknjižbu hipoteke, nakon etažiranja objekta u kojem se nalazi stan čija se kupovina finansira iz sredstava odobrenog kredita, izvrši uknjižbu hipoteke na stanu u korist Banke) i da se izvrši uknjižba hipoteke na tom stanu u korist Banke, nakon ispunjenja zakonskih pretpostavki za uknjižbu hipoteke.</li> <li>Polisa osiguranja od opštih rizika na nekretninu koja se daje pod hipoteku za cijeli period otplate kredita vinkulirana u korist Banke.</li> </ul> <p>Za stanove u izgradnji klijent je u obavezi zaključiti polisu osiguranja nakon što se steknu uslovi za uspostavu hipoteke.</p> <p>Klijent ostaje u obavezi da Banci dostavi procjenu stana, te polisu osiguranja nekretnin nakon što se etažira stan i upiše teret Banke.</p> <p>Banka zadržava pravo da traži dodatne instrumente osiguranja u zavisnosti od procjene kreditnog rizika.</p>

<p>Vrsta kamatne stope</p>	<p>Ugovorena nominalna kamatna stopa koja je promjenjiva, sastoji se od fiksnog elementa kamatne stope (fiksne marže) i promjenjivog elementa kamatne stope. Promjenjivi element nominalne kamatne stope utvrđuje se na osnovu 6-mjesečnog Euribora kao referentne kamatne stope, a koja se objavljuje od strane Evropskog Instituta za Novčana Tržišta (European Money Markets Institute – <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a>). Banka će promijeniti kamatnu stopu u slučaju da se desi promjena 6-mjesečnog Euribora, uz uvažavanje propisanih pragova kretanja Euribor-a (od 0% do 5%), i to za tačno onoliko baznih poena za koliko se promijenio Euribor u odnosu na prethodnu vrijednost Euribora od prethodnog referentnog datuma, i to na način da će se nova promijenjena vrijednost Euribora početi primjenjivati odmah nakon promjene. U slučaju da je 6-mjesečni Euribor u negativnom iznosu (odnosno da je manji od 0%) ili da nakon zaključenja ugovora o stambenom kreditu sa klijentom-korisnikom kredita, dostigne negativnu vrijednost (odnosno bude manji od 0%), smatrat će se da je Euribor jednak nuli (0%), odnosno Banka će obračunavati kamatu po stopi jednakoj fiksnom elementu nominalne kamatne stope na dan zaključenja ugovora o stambenom kreditu. U slučaju da je 6-mjesečni Euribor veći od 5% (500 baznih poena) ili nakon zaključenja ugovora o stambenom kreditu dostigne vrijednost veću od 5% (500 baznih poena), smatrat će se da je Euribor jednak vrijednosti od 5% (500 baznih poena). Vrijednost 6-mjesečnog Euribora se utvrđuje dva puta godišnje odnosno svakog 01.05. i 01.11. Za dane vikenda i praznika, u slučaju da nije objavljen Euribor, uzima se zadnji važeći Euribor. U pojedinačnim ugovorima o kreditu samo jedan promjenljivi element može biti promjenljivog karaktera.</p> <p>Promjenljivost ugovorene kamatne stope je dvosmjerna i obavezujuća za obje ugovorne strane.</p> <p>U slučaju promjene kamatne stope, sačinit će se i novi otplatni plan za anuitete/rate koje dospijevaju nakon datuma promjene kamatne stope koji se u pisanom obliku uz obavještenje iz prethodnog stava dostavlja korisniku.</p> <p>Novi otplatni plan kredita koji je obostrano potpisan, činit će sastavni dio Ugovora o kreditu.</p> <p>Vrijednost promjenljivog elementa ugovorene kamatne stope (6-mjesečni EURIBOR) na dan 01.11.2020. godine iznosi – 0,513%</p> <p>Po potrebi, a uz saglasnost Sektora sredstava, kredit sa rokom otplate do tri (3) godine se može odobriti uz fiksnu kamatnu stopu.</p>
<p>Obaveza korištenja notarskih usluga prilikom zaključenja ugovora</p>	<p>Usluga ovjere dokumentacije (lične karte i saglasnosti o pljenidbi i prenosu dijela primanja i eventualano dodatne dokumentacije koja je zahtjeva ovjeru) može biti izvršena od strane Notara ili Opštine i ista se naplaćuju u skladu sa važećom tarifom Notara ili Opštine.</p> <p>Za stambeni kredit obezbijeden hipotekom potreban je notarski obrađen: kupoprodajni ugovor i ugovor o zasnivanju založnog prava. Navedeni ugovori moraju isključivo biti notarski obrađeni, a troškovi su definisani tarifom Notara.</p>
<p>Kamatna stopa koja se primjenjuje u slučaju kašnjenja u izmirenju obaveza i pravila za njeno prilagođavanje, te druge naknade koje se plaćaju u slučaju neispunjenja obaveza</p>	<p>U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Banka naplaćuje trošak zatezних kamata, koje se obračunavaju konformnom metodom u skladu sa Odlukom o kamatnim stopama u poslovanju sa fizičkim licima počevši od dana dospijeca do dana izmirenja obaveza.</p> <p>Zatezna kamata koja se obračunava na dospelja a naizmirena dugovanja, u momentu izrade ovog informacionog lista iznosi 14,00% na godišnjem nivou.</p>
<p>Definicija Sudožnika</p>	<p>Sudožnik 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). Sudožnik odgovora za iznos cjelokupne obaveze kao i glavni dužnik i Banka je ovlaštena zahtjevati namirenje obaveza od sudožnika u svako doba, bez obaveze prethodnog pokušaja namirenja od glavnog dužnika. Ispunjenjem obaveze od strane sudožnika prestaje obaveza Banke i prema glavnom dužniku, te Banka nema ovlaštenje vršiti dalju naplatu od glavnog dužnika. Na sudožnike se ne primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti žirantata FBiH koje osiguravaju sudožniku zaštitu na način na koji je zaštita osigurana žirantima u smislu naprijed navedenog zakona.</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.
Odustanak od kredita	Banka ne može korisniku staviti na raspolaganje kreditna sredstva prije isteka roka 14 dana od dana zaključenja ugovora, izuzev na izričit zahtjev korisnika. Korisnik ima pravo odustati od zaključenog ugovora o kreditu u roku 14 dana od dana zaključenja ugovora bez navođenja razloga za odustanak. Kod ugovora o kreditu koji je osiguran hipotekom kao i kod ugovora čiji je predmet kupovina, odnosno finansiranje kupovine nepokretnosti korisnik može odustati od ugovora pod uslovom da nije počeo koristiti kredit.
Iznos naknade za prijevremeni povrat	Korisnik može otplatiti kredit, djelimično ili u cjelini, i prije rokova utvrđenih ugovorom o kreditu uz prethodno pisano obavještenje Banci. Korisnik je dužan da obavijesti Banku u pisanoj formi o namjeri da izvrši prijevremenu otplatu kredita, na način i pod uslovima koji se utvrđuju ugovorom o kreditu. Banka ima pravo na naknadu troškova kod prijevremene konačne otplate kredita (za kredite čiji je predmet kupovina nepokretnosti) i to kod kredita sa ugovorenom fiksnom ili varijabilnom kamatnom stopom i ako je iznos prijevremene otplate kredita u razdoblju od godine dana veći od 20.000,00 KM - 1% na iznos prijevremeno otplaćenog kredita – ukoliko je razdoblje između prijevremene otplate i roka ispunjena obaveza iz ugovora o kreditu – duže od 1 godine - 0.50% na iznos prijevremeno otplaćenog kredita – ukoliko je razdoblje između prijevremene otplate i roka ispunjena obaveza iz ugovora o kreditu – kraće od 1 godine Naknada ni u jednom slučaju ne može biti veća od iznosa kamate koju bi korisnik platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po ugovoru trebao biti vraćen.
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 ispunji odnosno ispunjava obaveze preuzete ovim Ugovorom; te u naprijed navedenim slučajevima Banka može zahtijevati naplatu neotplaćenog dijela kredita, po potrebi i putem nadležnog suda.
Pravo korisnika da na zahtjev dobije besplatnu kopiju nacrtu ugovora:	Korisnik ima pravo da na svoj zahtjev, bez naknade, dobije primjerak nacrtu ugovora, radi razmatranja istog izvan prostorija Banke, izuzev ako Banka u vrijeme podnošenja zahtjeva korisnika ocijeni da ne postoje uslovi za zasnivanje odnosa sa korisnikom u konkretnom pravnom poslu.
Banku obavezuju podaci navedni u informacionom listu 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. Eventulano odobrenje kredita i konkretni uslovi kredita zavise od vrste kredita i procjene kreditne sposobnosti Korisnika od strane Banke, a na osnovu kompletnosti i ispravnosti dokumentacije dostavljene od strane Korisnika.
Uslovi polaganja novčanog depozita/mogućnost i uslove zatvaranja kredita novčanim depozitom	Za ovaj kreditni proizvod nije obavezno polaganje novčanog depozita.

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_