

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  
ID broj: (4)218250930003  
Broj računa: 1340100000000120

**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:	Do 240 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 Administrativno promjenjiva	Visina kamatne stope NKS(%) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Od 4,49% do -5,99% za kredit do 10 godine</li> <li>• Od 4,99% do 6,-49% za kredite od 10 do 20 godina</li> </ul>
Naknada za obradu kredita:	Od 1,25% do 2,00% min 50,00 KM	
Način otplate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> </ul>	

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

- Kredit u iznosu od KM 250.000,00 rok otplate 240 mjeseci
- Anuitetska otplata kredita
- Troškovi koji padaju na teret korisnika kredita:

Elementi za izračun EKS	Iznos kredita:	250.000,00
	Broj rata kredita:	240

NKS:	5,99%
Naknada za obradu kredita – 1,50% od iznosa kredita (u KM):	3.750,00 KM
Iznos kamate za cijeli period otplate kredita (u KM):	179,511.73KM
Naknada za održavanje kreditnog računa (mjesečna naknada * period trajanja kredita) / fiksno	600,00 KM
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:	2,00 KM stvarni troškovi nadležnih organa
Troškovi povećanja CRK po realizaciji kredita (po učesniku)	5,00 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):	Prema tarifniku notarskih usluga + sudska taksa
Trošak police osiguranja nekretnine za cijeli period otplate kredita (cca 80,00 KM godišnje):	1.600,00 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.	0,00 KM
Ukupni troškovi po kreditu:	185.783,73 KM
<b>Efektivna kamatna stopa (EKS) sa uračunatim svim iznad navedenim troškovima po kreditu:</b>	<b>6,48%</b>
Ukupan iznos koji korisnik treba da plati (iznos kredita + ukupni troškovi)	435.783,73 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"> <li>Mjenica/e</li> <li>Ovjerena saglasnost o pljenidbi i prijenosu dijela primanja za sve učesnike u kreditnom odnosu.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hipoteka/založno pravo na nekretnine čija procijenjena vrijednost mora biti u omjeru 1:1,25 u odnosu na traženi iznos kredita</li> <li>• Polica osiguranja od opštih rizika na nekretninu koja se daje pod hipoteku za cijeli period otplate kredita vinkulirana u korist Banke</li> </ul>
<p>Vrsta kamatne stope</p>	<p>U slučaju ugovaranja fiksne kamatne stope za cijelo vrijeme trajanja ugovora, kamatna stopa se ne mijenja.</p> <p>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). Promjenjivi element (referentna kamatna stopa) predstavlja prosjek kamatnih stopa na depozite stanovništva sa dogovorenim dospeljem: 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>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 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 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. 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 31.03.2020 iznosi 0,864% a u primjeni je od 30.06.2020. godine.</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 eventualno dodatne dokumentacije koja je zahtijeva 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 obezbijeđen 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 dospjeća do dana izmirenja obaveza. Zatezna kamata koja se obračunava na dospjela 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> <p>Sudožnik 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 sudožnika, ili od obojice istovremeno.</p>
<p>Odustanak od kredita</p>	<p>Banka ne može korisniku staviti na raspolaganje kreditna sredstva prije isteka roka 14 dana od dana zaključenja ugovora, izuzev na izričit zahtjev korisnika.</p> <p>Korisnik ima pravo odustati od zaključenog ugovora o kreditu u roku 14 dana od dana zaključenja ugovora bez navođenja razloga za odustanak.</p> <p>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.</p>
<p>Iznos naknade za prijevremeni povrat</p>	<p>Korisnik kredita ima pravo na prijevremeni povrat kredita, pri čemu Banka ne zaračunava i ne naplaćuje naknadu za prijevremeni povrat.</p>
<p>Prijevremeno dospijeće:</p>	<p>Svi nedospjeli anuiteti/rate kredita će odmah i u cjelosti dospjeti za plaćanje, ako :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Korisnik kredita iz bilo kog razloga ne plati tri anuiteta/rate kredita u skladu sa otplatnim planom;</li> <li>-ne pribavi instrumente obezbjeđenja u skladu sa odredbama Ugovora;</li> <li>-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;</li> <li>- 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.);</li> <li>- 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.</li> </ul>
<p>Pravo korisnika da na zahtjev dobije besplatnu kopiju nacrtu ugovora:</p>	<p>Korisnik ima pravo da na svoj zahtjev, bez naknade, dobije primjerak nacrtu ugovora, radi razmatranja istog</p>

	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.
Period u kojem 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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_