

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 STAMBENI KREDITI ZA KUPOVINU JEDINICA KOD INVESTITORA EMAM DOO

2. OPIS KARAKTERISTIKA PROIZVODA

Vrsta proizvoda:	Stambeni kredit namijenjen fizičkim licima koji se koristi u svrhu kupovine stanova u izgradnji te garažnih mjesta kod investitora EMAM DOO, uz gotovinsko korištenje sredstava do maksimalnih 10.000,00 KM	
Visina kredita:	Maksimalno do 700.000,00 KM	
Rok otplate kredita:	Do 360 mjeseci	
Rok grace perioda otplate kredita (dana):	/	
Valuta kredita:	KM	
Valutna klauzula:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Do 10 godina - bez valutne klauzule ✓ Od 10-30 godina - sa valutnom klauzulom 	
Uslovi korištenja kredita	<ul style="list-style-type: none"> • Prijem plate preko tekućeg računa otvorenog u Banci (Državljeni BiH) • START, VIP ili PREMIUM paket - aktiviranje svih usluga unutar paketa (Državljeni BiH) • Učešće minimalno 20% i sudužnik po kreditu sa mjestom rada u BiH (Klijenti iz inostranstva-dijaspora) 	
Iznos depozita koji je instrument obezbjeđenja:	/	
Kamatna stopa na depozit koji je instrument obezbjeđenja (NKS):	/	
Nominalna kamatna stopa (NKS):	Vrsta kamatne stope: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Fiksna kamatna stopa do 10 godina ✓ Promjenjiva kamatna stopa od 10-30 godina i ista je vezana za 12M EURIBOR 	Visina kamatne stope NKS(%) <ul style="list-style-type: none"> • Do 10 godina 3,09% fiksna • Od 10 do 15 godina 3,69% fiksna u prvih 10 godina otplate; ostatak otplate varijabilna kamatna stopa 12M EURIBOR+3,69% ✓ Od 15 do 20 godina 3.89% fiksna u prvih 10 godina otplate; ostatak otplate varijabilna kamatna stopa 12M EURIBOR+3,89% ✓ Od 20 do 25 godina 4,29% fiksna u prvih 10 godina otplate; ostatak otplate varijabilna kamatna stopa 12M EURIBOR+4,29% • Od 25 do 30 godina 4,49% fiksna u prvih 10 godina otplate; ostatak otplate varijabilna kamatna stopa 12M EURIBOR+4,49% <p>*12 M EURIBOR maksimalna vrijednost bi se definirala ugovorom na 1,9%</p>
Naknada za obradu kredita:	Od 0,30% jednokratno od iznosa kredita	
Način otplate	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kredit se otplaćuje u 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 ✓ Otplata kredita putem trajnog naloga sa tekućeg računa klijenta na partiju kredita (Klijenti iz inostranstva - dijaspora uplatu sredstava će vršiti na devizni račun, putem TN uplaćena sredstva će se prebaciti na tekući račun klijenta, a zatim putem TN na partiju kredita) 	

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

- Kredit u iznosu od KM 355.000,00 rok otplate 120 mjeseci za redovne klijente
- Anuitetska otplata kredita
- Troškovi koji padaju na teret korisnika kredita:

Elementi za izračun EKS	Iznos kredita:	355.000,00
	Broj rata kredita:	120
	NKS:	3,09%
	Iznos anuiteta	3.449.60 KM
	Naknada za obradu kredita 0,30% od iznosa kredita bez definisanja minimalnog iznosa (u KM)- jednokratno, fiksno:	1.065,00 KM
	Iznos kamate za cijeli period otplate kredita (u KM):	58.951,70 KM
	Naknada za održavanje kreditnog računa (mjesečna naknada * period trajanja kredita) / fiksno	480,00 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:	8,00 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):	0,00 KM
	Troškovi procjene vrijednosti nekretnine (fiksno, u KM):	0,00 KM
	Troškovi Notara - upis hipoteke (fiksno, u KM):	Prema tarifniku notarskih usluga + sudska taksa
	Trošak police osiguranja nekretnine za cijeli period otplate krediti * (cca 80,00 KM godišnje):	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 paketa* (za cijelo vrijeme trajanja kredita): primjenjivo samo ukoliko je klijent otvorio tekući račun u svrhu prenosa plate na Banku radi ostvarivanja povoljnijih uslova za otplatu kredita. Troškovi paketa (za cijelo vrijeme trajanja kredita): primjenjivo samo ukoliko je klijent otvorio tekući račun u svrhu prenosa plate na Banku radi ostvarivanja povoljnijih uslova za otplatu kredita. Naknada za vođenje paketa proizvoda i usluga za PREMIUM PAKET iznosi KM 11,99 mjesečno i fiksna je. Trajni nalog – nije obavezujući. U momentu kreiranja ovog informacionog lista ugovaranja trajnog naloga iznosi 5,00 KM	1.438,80 KM
Ukupni troškovi po kreditu:	61.958,90 KM	
Efektivna kamatna stopa (EKS) sa uračunatim svim iznad navedenim troškovima po kreditu:	3.36%	
Ukupan iznos koji korisnik treba da plati (iznos kredita + ukupni troškovi)	416.958,50 KM	

* Polisa osiguranja od opštih rizika na nekretninu koja se daje pod hipoteku za cijeli period otplate kredita vinkulirana u korist Banke.

Za stanove u izgradnji klijent je u obavezi zaključiti polisu osiguranja nakon što se steknu uslovi za uspostavu hipoteke.

Klijent ostaje uobavezi da Banci dostavi procjenu stana, te polisu osiguranja nekretnin nakon što se etažira stan i upiše teret Banke.

Banka zadržava pravo da traži dodatne instrumente osiguranja u zavisnosti od procjene kreditnog rizika.

*Isplata se vrši u domaćoj valuti (KM) na transakcioni račun prodavca (kupovina stambene jedinice od pravnog lica), tekući račun prodavca (kupovina stambene jedinice od fizičkog lica), ili račun izvođača radova (izgradnja, adaptacija, rekonstrukcija i sl.)

Isplata stambenog kredita se, u principu, vrši namjenski, ali se ista definiše Ugovorom o kreditu sa Klijentom.

*Kredit se može isplatiti na tekući račun klijenta u Banci u dijelu nenamjenskog utroška.

4. OSTALI USLOVI PROIZVODA

<p>Obaveza zaključenja ugovora o sporednim uslugama:</p>	<ul style="list-style-type: none"> Prijem plate preko tekućeg računa otvorenog u Banci (Državljeni BiH) START, VIP ili PREMIUM paket - aktiviranje svih usluga unutar paketa (Državljeni BiH) Učešće minimalno 20% i sudužnik po kreditu sa mjestom rada u BiH (Klijenti iz inostranstva-dijaspora)
<p>Instrumenti obezbjeđenja potraživanja:</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mjenice - 2 (dvije) bjanko mjenice potpisane od strane Korisnika kredita i ostalih učesnika u kreditu uz mjenične izjave. Ako je pravno lice sudužnik ili sudionik u kreditnom odnosu, potrebne su dvije mjenice firme i dvije mjenice vlasnika firme i jedna mjenica koju će svi solidarno potpisati (svi učesnici u predmetnom poslu) Saglasnost za zapljenu i isplatu dijela primanja korisnika kredita/sudužnika ovjerena od strane nadležnog organa uz Zahtjev za postupanje po saglasnosti o zapljenu primanja po pristanku korisnika kredita /sudužnika Trajni nalog - način otplate kredita, prenos sredstava sa tekućeg / a vista računa klijenta na partiju kredita (Klijenti iz inostranstva-dijaspora) Omjer hipoteke 1:1 (Hipoteka / založno pravo na nekretnine čija kupoprodajna vrijednost stana treba da bude u omjeru 1:1 u odnosu na traženi iznos kredita, uvećana za dodatnih 10.000,00 KM na ime nenamjenskog utroška kredita). Uknjižba predbilježbe založnog prava/hipoteka sljedećeg reda u korist Banke na stanu čija se kupovina finansira iz sredstava odobrenog krediti. Polisa osiguranja od opštih rizika na nekretninu koja se daje pod hipoteku za cijeli period otplate kredita vinkulirana u korist Banke. Za stanove u izgradnji Klijent je u obavezi zaključiti polisu osiguranja nakon što se steknu uslovi za uspostavu hipoteke. Klijent ostaje u obavezi da Banci dostavi procjenu stana, te polisu osiguranja nekretnine nakon što se etažira stan i upiše teret u korist Banke. <p>*Banka zadržava pravo da traži dodatne instrumente obezbjeđenja u zavisnosti od procjene rizika.</p>
<p>Vrsta kamatne stope:</p>	<p>U slučaju ugovaranja fiksne kamatne stope za cijelo vrijeme trajanja ugovora, kamatna stopa se ne mijenja.</p> <p>Tokom prvih 10 (deset) godina otplate kredita, računajući od dana kada su novčana sredstva bila isplaćena Korisniku kredita, nominalna kamatna stopa je fiksna. Nakon isteka navedenog perioda, pa sve do konačne otplate kredita, nominalna kamatna stopa je promjenjiva.</p> <p>Ugovorena nominalna kamatna stopa koja je promjenjiva sastoji se od fiksnog elementa kamatne stope (fiksna marža) i promjenljivog elementa kamatne stope. Promjenljivi element nominalne kamatne stope utvrđuje se na osnovu 12-mjesečnog Euribora kao referentne kamatne stope, a koji se objavljuje od strane Evropskog Instituta za Novčana Tržišta (European Money Markets Institute - www.emmi-benchmarks.eu).</p> <p>Banka će promijeniti nominalnu kamatnu stopu, u slučaju da se desi promjena 12-mjesečnog Euribor-a, uz uvažavanje dole propisanih pragova kretanja Euribor-a (od 0% do 1,9%), 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. Banka je u obavezi da klijenta obavijesti o svakoj promjeni kamatne stope odnosno njenog promjenljivog dijela najkasnije u roku od 15 dana prije početka primjene nove kamatne stope.</p> <p>Vrijednost 12-mjesečnog Euribora se utvrđuje jednom godišnje odnosno svakog 01.10. (uključujući i subotu) i to 2 radna dana prije početka sljedećeg kamatnog perioda i na osnovu te vrijednosti se utvrđuje vrijednost kamatne stope koja se primjenjuje od narednog mjeseca 01.11. sljedećih dvanaest mjeseci.</p> <p>U slučaju da je 12-mjesečni Euribor u negativnom iznosu (odnosno da je manji od 0%) ili nakon zaključenja ovog ugovora 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.</p> <p>U slučaju da je veći od 1.9% (190 baznih poena) ili nakon zaključenja ovog ugovora dostigne vrijednost veću od 1.9% (190 baznih poena), smatrat će se da je Euribor jednak vrijednosti od 1.9% (190 baznih poena), a koji obračun će se primjenjivati sve dok Banka ne donese drugačiju Odluku.</p> <p>Za obračun kamate primjenjuje se proporcionalna metoda.</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 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>Uknjižbu predbilježbe založnog prava/hipoteka sljedećeg reda u korist Banke na stanu čija se kupovina</p>

	<p>finansira iz sredstava odobrenog kredita, a u slučaju da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za uknjižbu predbilježbe hipoteke da se izvrši notarska obrada Ugovora o kreditu koji će sadržavati ugovornu obavezu korisnika kredita 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 tom stanu u korist Banke, nakon ispunjenja zakonskih pretpostavki za uknjižbu hipoteke.</p> <p>Predugovor/Ugovor o kupoprodaji između kupca i prodavca sa definisanim elementima kupoprodaje koji u momentu apliciranja za kredit ne mora biti ovjeren od strane notara. Ovjeren notarski obrađen Predugovor/Ugovor između kupca i prodavca obavezno dostaviti prije isplate krediti. Isti treba da sadrži sljedeće klauzule:</p> <p>Da se plaćanje kupoprodajne cijene vrši iz sredstava odobrenog kredita;</p> <p>2) Da je zaključenje konačnog kupoprodajnog ugovora i upis vlasništva na nekretnini uslovljen istovremenim zaključenjem ugovora o hipoteci i upisom hipoteke u korist Banke;</p> <p>Zemljišno-knjižni izvadak - obaveza Korisnika kredita da dostavi Banci zemljišno-knjižni izvadak sa uknjiženim založnim pravom na nekretnini u korist Banke;</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 visini zakonom propisane zatezne kamate počevši od dana dospijeca do dana izmirenja obaveza. Zatezna kamata koja se obračunava na dospjela a naizmirena dugovanja, u momentu izrade ovog informacionog lista jednaka je visini zakonske zatezne kamate iskazane na godišnjem nivou.</p>
<p>Definicija Sudužnika</p>	<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 žiranta 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 punovaznu 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>
<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>U slučaju prijevremene otplate kredita banka ima pravo na objektivno opravdanu i ugovorenu naknadu troškova koji su direktno u vezi s prijevremenom otplatom kredita, pod uvjetom da je prijevremena otplata izvršena u periodu tokom kojeg se primjenjivala fiksna nominalna kamatna stopa, a kod ugovora o kreditu čiji je predmet kupovina nepokretnosti ako je ugovorena fiksna ili promjenljiva nominalna kamatna stopa i ako je iznos prijevremene otplate kredita u periodu od godine dana veći od 20.000,00 KM.</p> <p>Navedena naknada može se ugovoriti do visine pretrpljene štete zbog prijevremene otplate a najviše do 1% iznosa prijevremeno otplaćenog kredita i to ako je period između prijevremene otplate i roka ispunjenja obaveze iz ugovora o kreditu duži od jedne godine. Ako je to period kraći od jedne godine naknada ne može biti veća od 0,5% iznosa prijevremeno otplaćenog kredita.</p> <p>Banka ne može zahtijevati naknadu za prijevremenu otplatu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ako je otplata bila izvršena na osnovu zaključenog ugovora o osiguranju čija je namjena osiguranje otplate kredita, 2) ako se otplata vrši tokom perioda za koji je ugovorena promjenljiva nominalna kamatna stopa, osim kod kredita čiji je predmet kupovina nepokretnosti i 3) u slučaju dozvoljenog prekoračenja računa. <p>Naknada za prijevremenu otplatu kredita 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.</p> <p>Pri prijevremenoj otplati kredita, Korisnik kredita ima pravo na umanjenje ukupnih troškova kredita za iznos kamate i troškova za preostali period trajanja ugovora.</p> <p>Korisnik kredita je dužan o namjeri prijevremene otplate kredita, bilo u cijelosti ili djelimično, unaprijed obavijestiti Banku, pisanim putem, u roku od 15 (petnaest) dana prije njegove planirane uplate.</p>
<p>Prijevremeno dospijeca:</p>	<p>Sve obaveze Korisnika će odmah i u cjelosti dospjeti za plaćanje, u slijedećim slučajevima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ako Korisnik iz bilo kog razloga ne plati tri anuiteta/rate kredita u skladu sa otplatnim planom; - ako ne pribavi instrumente obezbjeđenja u skladu sa odredbama Ugovora; - ako na poziv Banke, u ostavljenom primjerenom roku, ne dopuni i/ili ne zamijeni isti drugim

	<p>instrumentom obezbjeđenja, koji je po mišljenju Banke, pogodan za osiguranje njenih potraživanja iz Ugovora, sve u skladu sa odredbama Ugovora;</p> <p>- ako nastupi situacija koja, po razumnom mišljenju Banke, može prouzrokovati ili je prouzrokovala bitnu negativnu promjenu u poslovanju, imovini, obavezama ili finansijskom položaju Korisnika ili je ugrožena sposobnost Korisnika da uredno izmiruje obaveze iz ovog Ugovora (računi Korisnika blokirani od strane druge poslovne Banke, Korisnik postane insolventan i sl.);</p> <p>- u svim drugim slučajevima kada po procjeni Banke nastupe okolnosti i stanja koja bi mogla dovesti u pitanje naplativost potraživanja iz ugovorenih instrumenata obezbjeđenja ili sposobnost Korisnika da ispunji odnosno ispunjava obaveze preuzete ovim Ugovorom;</p> <p>te u naprijed navedenim slučajevima Banka može zahtijevati naplatu neotplaćenog dijela kredita, po potrebi i putem nadležnog suda.</p>
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.
Period u kojem Banku obavezuju podaci navedeni 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.
Uslovi polaganja novčanog depozita/mogućnost i uslove zatvaranja kredita novčanim depozitom	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.
	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)

