

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 Stambenog – Stambenog zamjenskog kredita

2. OPIS KARAKTERISTIKA PROIZVODA

Vrsta proizvoda:	Stambeni- stambeni zamjenski kredit: - Kredit za kupovinu postojeće i nekretnine u izgradnji; - Kredit za zatvaranje postojećih kreditnih obaveza po stambenom kreditu u ASA Banci ili nekoj drugoj Banci; - Nenamjenski utrošak kredita do maksimalnog iznosa 20.000,00 KM (u zavisnosti od vrste kredita). Kredit je namijenjen fizičkim licima, punoljetnim, do 65 godina starosti u momentu otplate kredita, kreditno sposobnim Klijentima, sa stalnim mjesečnim primanjima.	
Visina kredita:	Maksimalno do 600.000,00 KM	
Rok otplate kredita	Do 360 mjeseci	
Rok grace perioda otplate kredita (dana):	/	
Valuta kredita:	KM	
Valutna klauzula:	✓ Do 10 godina - bez valutne klauzule ✓ Od 10-30 godina - sa valutnom klauzulom	
Uslovi korištenja kredita	✓ Tekući račun u Banci - prenos plate (ugovaranje Mastercard debitna kartica- za nove klijente); ✓ Ugovaranje minimum Premium paketa i aktiviranje svih usluga unutar paketa za cijeli period otplate kredita; ✓ Ugovaranje Mastercard standard revolving kreditne kartice: • Za klijente koji nemaju nijednu kreditnu karticu u korištenju u trenutku aktivacije Premium paketa, ugovora se mandatorno Mastercard standard revolving kreditna kartica; • Za klijente koji posjeduju Visa Installment karticu na rate, Visa Classic kreditnu karticu ili Platnu Pika karticu, aktivacija Mastercard standard revolving kreditne kartice bi inicirala dodatne troškove (godišnja članarina i naknada za vođenje kartičnog računa) te u ovom slučaju, ista ne mora biti ugovorena. Ukoliko Korisnik kredita u toku otplate kredita, prestane primati platu ili drugi redovni prihod preko tekućeg računa otvorenog kod Banke i prestane koristiti ugovoreni paket proizvoda i usluga, Banka zadržava pravo da Korisniku kredita poveća kamatnu stopu za 2 p.p. (dva procentna poena) od prvobitno ugovorene kamatne stope navedene u Članu 3, bez zaključenja posebnog aneksa na Ugovor o kreditu, o čemu će obavijestiti pisanim ili elektronskim putem Korisnika kredita u roku od 30 dana i dostaviti mu novi otplatni plan, a na što Korisnik kredita potpisom Ugovora daje svoju izričitu saglasnost.	
Iznos depozita koji je instrument obezbjeđenja:	/	
Kamatna stopa na depozit koji je instrument obezbjeđenja (NKS):	/	
Nominalna kamatna stopa (NKS):	Vrsta kamatne stope: ✓ Fiksna kamatna stopa do 20 godina; ✓ Promjenjiva kamatna stopa od 20-30 godina i ista je vezana za 12M EURIBOR;	Visina kamatne stope NKS(%): ✓ Do 10 godina: fiksna 3,39%; ✓ Od 10 do 15 godina: fiksna 3,89%; ✓ Od 15 do 20 godina: fiksna 4,59%; ✓ Od 20 do 30 godina: promjenljiva 4,79% +12M EURIBOR (prvih 10 godina fiksna);
Naknada za obradu kredita:	0,30% jednokratno	
Način otplate:	u jednakim mjesečnim anuitetima u skladu sa Planom otplate, koji čini sastavni dio Ugovora o kreditu, pri čemu prvi anuitet dospijeva na naplatu mjesec dana od dana plasmana kredita;	

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

- Kredit u iznosu od KM 150.000,00 rok otplate 120mj;
- Anuitetska otplata kredita;
- Troškovi koji padaju na teret korisnika kredita:

Elementi za izračun EKS	Iznos kredita:	150.000,00 KM
	Broj rata kredita:	120
	NKS:	3,39%
	Iznos anuiteta:	1.481,15 KM
	Naknada za obradu kredita 0,30% od iznosa kredita, jednokratno (u KM):	450,00 KM
	Iznos kamate za cijeli period otplate kredita (u KM):	27.497,44 KM
	Naknada za održavanje kreditnog računa (mjesečna naknada * period trajanja kredita) / fiksno:	240,00 KM
	Troškovi mjenica / fiksno – 5,00 KM po komadu:	10,00 KM
	Troškovi zalogu na depozitu u Registru zalogu (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 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):	5,00 KM
	Troškovi procjene vrijednosti nekretnine * (fiksno, u KM):	200,00 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):	800,00 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. Troškovi paketa (za cijelo vrijeme trajanja kredita): Naknada za vođenje PREMIUM paketa proizvoda i usluga iznosi 11.99 KM mjesečno i ista je fiksna. 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:	30.654,24 KM
Efektivna kamatna stopa (EKS) sa uračunatim svim, iznad navedenim troškovima po kreditu:		3,95 %
Ukupan iznos koji korisnik treba da plati (iznos kredita + ukupni troškovi):		180.654,24 KM

* Obavezna višegodišnja polisa osiguranja od opštih rizika nekretnine, koja se daje pod hipoteku, vinkulirana u korist Banke, za cijeli period otplate kredita ugovorena kod osiguravajuće kuće sa kojom Banka ima zaključen Ugovor o poslovnoj saradnji (izuzeće od navedenog odnosi se na polisnu za osiguranje nekretnine u izgradnji, koju do momenta etažiranja i upisa nekretnine u ZK, nije moguće dostaviti).

** Isplata stambenog kredita se vrši u domaćoj valuti (KM) na transakcioni račun prodavca (kupovina stambene jedinice od pravnog lica), na tekući račun prodavca (kupovina stambene jedinice od fizičkog lica).

*** Isplata stambenog zamjenskog kredita se vrši isključivo na namjenski račun Korisnika kredita nakon čega se vrši prenos sredstava na jedan od sljedećih načina:

- ✓ Za zatvaranje postojećeg stambenog kredita u ASA Banci - vrši se prenos na partiju kredita u ASA Banci;
- ✓ Za zatvaranje postojećih stambenih kredita u drugim finansijskim institucijama – vrši se prenos na transakcioni račun druge Banke.

4. OSTALI USLOVI PROIZVODA

Obaveza zaključenja ugovora o sporednim uslugama:	✓ Tekući račun u Banci - prenos plate (ugovaranje Mastercard debitna kartica- za nove klijente); ✓ Ugovaranje minimum Premium paketa i aktiviranje svih usluga unutar paketa za cijeli period otplate kredita; ✓ Ugovaranje Mastercard standard revolving kreditne kartice: • Za klijente koji nemaju nijednu kreditnu karticu u korištenju u trenutku aktivacije Premium paketa, ugovora se mandatorno Mastercard standard revolving kreditna kartica; • Za klijente koji posjeduju Visa Installment karticu na rate, Visa Classic kreditnu karticu ili Platnu Pika karticu, aktivacija Mastercard standard revolving kreditne kartice bi inicirala dodatne troškove (godišnja članarina i naknada za vođenje kartičnog računa) te u ovom slučaju, ista ne mora biti ugovorena. Ukoliko Korisnik kredita u toku otplate kredita, prestane primati platu ili drugi redovni prihod preko tekućeg računa otvorenog kod Banke i prestane koristiti ugovoreni paket proizvoda i usluga, Banka zadržava pravo da Korisniku kredita poveća kamatnu stopu za 2 p.p. (dva procentna poena) od prvobitno ugovorene kamatne stope navedene u Članu 3, bez zaključenja posebnog aneksa na Ugovor o kreditu, o čemu će obavijestiti pisanim ili elektronskim putem Korisnika kredita u roku od 30 dana i dostaviti mu novi otplatni plan, a na što Korisnik kredita potpisom Ugovora daje svoju izričitu saglasnost.
Instrumenti obezbjeđenja potraživanja:	✓ 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 zapljeni primanja po pristanku korisnika kredita /sudužnika; ✓ Hipoteka/založno pravo na nekretnini čija procijenjena vrijednost mora biti u omjeru 1:1 u odnosu na traženi iznos kredita, uz odstupanje maksimalno 10% (izuzeće od navedenog se odnosi na nekretnine u izgradnji, dok se kod procjene uzima u obzir kupoprodajna cijena koja odgovara gore navedenom omjeru); ✓ Obavezna višegodišnja polisa osiguranja od opštih rizika nekretnine, koja se daje pod hipoteku, vinkulirana u korist Banke, za cijeli period otplate kredita ugovorena kod osiguravajuće kuće sa kojom Banka ima zaključen Ugovor o poslovnoj saradnji (izuzeće od navedenog odnosi se na polisu za osiguranje nekretnine u izgradnji, koju do momenta etažiranja i upisa nekretnine u ZK, nije moguće dostaviti). Banka zadržava pravo da traži dodatne instrumente obezbjeđenja u zavisnosti od procjene rizika.
Vrsta kamatne stope:	U slučaju ugovaranja fiksne kamatne stope za cijelo vrijeme trajanja ugovora, kamatna stopa se ne mijenja. Ugovorena nominalna promjenjiva kamatna stopa sastoji se od fiksnog elementa kamatne stope i promjenjivog 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). 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. 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 utvrđuje vrijednost kamatne stope koja se primjenjuje od narednog mjeseca 01.11. sljedećih dvanaest mjeseci. U slučaju da je 12-mjesečni Euribor u negativnom iznosu (odnosno da je manji od 0%) ili nakon zaključenja 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.

	U slučaju da je 12-mjesečni Euribor veći od 1,9% (190 baznih poena) ili nakon zaključenja ugovora dostigne vrijednost veću od 1,9% (190 baznih poena), smatrat će se da je Euribor jednak vrijednosti od 1,9% (190 baznih poena). Za obračun kamate primjenjuje se proporcionalna metoda.
Obaveza korištenja notarskih usluga prilikom zaključenja ugovora	Usluga ovjere dokumentacije (lične karte i saglasnosti o pljenidbi i prenosu dijela primanja i eventulano dodatne dokumentacije koja zahtijeva ovjeru) može biti izvršena od strane Notara ili Opštine i ista se naplaćuju u skladu sa važećom tarifom Notara ili Opštine. 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. Uknjižbu predbilježbe založnog prava/hipoteka sljedećeg reda u korist Banke na stanu čija se kupovina 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.
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	U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Banka naplaćuje trošak zateznih 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 dospelja a neizmirena dugovanja, u momentu izrade ovog informacionog lista jednaka je visini zakonske zatezne kamate iskazane na godišnjem nivou.
Definicija Sudužnika	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. Sudužnik je poslovno sposobna osoba koja je, kao i Korisnik kredita, obavezan izmiriti cjelokupnu punovažnu i dospelu 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 kredita staviti na raspolaganje kreditna sredstva prije isteka roka 14 dana od dana zaključenja ugovora izuzev na izričit zahtjev Korisnika kredita. Korisnik kredita može odustati od ugovora o kreditu u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora, bez navođenja razloga za odustanak. Kod ugovora o kreditu koji su osigurani hipotekom, odnosno kod ugovora o kreditu čiji je predmet kupovina, odnosno finansiranje kupovine nepokretnosti, Korisnik kredita može odustati od ugovora pod uslovom da nije počeo da koristi kreditna sredstva. Pri odustanku od ugovora, a prije isteka roka od 14 dana, Korisnik kredita je dužan o svojoj namjeri odustanka pisanim putem obavijestiti Banku, pri čemu se datum prijema te obavijesti od strane Banke smatra datumom odustanka od ugovora. Korisnik kredita koji odustane od ugovora o kreditu, dužan je odmah, a najkasnije u roku od 30 dana od dana slanja pisane obavijesti Banci o namjeni odustanka, vratiti Banci glavnici i kamatu iz osnovnog posla za vrijeme korištenja kredita. Banka ima pravo da Korisniku kredita u slučaju odustanka od hipotekarnih kredita i kredita čiji je predmet kupovina / finansiranje nepokretnosti obračuna i naplati naknadu za odustajanje od kredita koja je definisana važećom Tarifom.
	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.

Iznos naknade za prijevremeni povrat	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. Banka ne može zahtijevati naknadu za prijevremenu otplatu: 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. Naknada za prijevremenu otplatu kredita ni u jednom slučaju ne može biti veća od iznosa kamate koju bi Korisnik kredita platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po ugovoru trebao biti vraćen. Pri prijevremenoj otplati kredita, Korisnik kredita ima pravo na umanjeње ukupnih troškova kredita za iznos kamate i troškova za preostali period trajanja ugovora. 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.
Prijevremeno dospijeće:	Sve obaveze Korisnika kredita će odmah i u cijelosti dospjeti za plaćanje, u slijedećim slučajevima: - ako Korisnik kredita 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 instrumentom obezbjeđenja, koji je po mišljenju Banke, pogodan za osiguranje njenih potraživanja iz Ugovora, sve u skladu sa odredbama Ugovora; - ako 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 kredita blokirani od strane druge poslovne Banke, Korisnika 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 obezbjeđenja ili sposobnost Korisnika kredita da ispuni odnosno ispunjava obveze 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.
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. Eventualno 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)

