

Informisanje korisnika u pregovaračkoj fazi

Standardni informacioni list u primjeni od 25.11.2018.

Podaci o davaocu usluge	Bosna Bank International dd Sarajevo Trg djece Sarajeva bb 71000 Sarajevo Bosna i Hercegovina
-------------------------	--

Vrsta usluge	Subvencionirana linija finansiranja Općine Novi Grad Sarajevo
--------------	---

OPIS I NAMJENA

Pod subvencioniranom linijom finansiranja Općine Novi Grad podrazumijeva se finansiranje za mlade se područja Općine Novi Grad Sarajevo za kupovinu stana ili kuće izgrađene na području Općine Novi Grad Sarajevo uz subvencioniranje profitne marže. Objekat koji se kupuje mora imati urednu dokumentaciju i sve potrebne dozvole.

IZNOS USLUGE, OZNAKA VALUTE I USLOVI KORIŠTENJA

Valuta – KM/BAM uz primjenu valutne klauzule za sva dugoročna finansiranja preko 60 mjeseci.

Iznos finansiranja:

- maksimalno do 120.000,00 KM.

Korisnici linije finansiranja – pravo učešća

Pravo učešća imaju fizička lica koja:

- nisu starija od 35 godina
- imaju najmanje tri godine prebivalište na području Općine Novi Grad Sarajevo
- prvi put rješavaju stambeno pitanje
- da bračni drug kandidata (ukoliko je u bračnoj zajednici) nema stan ili kuću u vlasništvu
- su stalno zaposlena i posjeduju sposobnost otplate u skladu sa pravilima Banke
- čiji poslodavac nije u procesu stečaja ili likvidacije
- imaju ukupan radni staž minimalno 6 mjeseci
- nemaju aktivna zaduženja u C, D ili E kategoriji

Kako bi korisnik stekao pravo na isplatu subvencije potrebno je da ispunjava sljedeće uslove:

- da uredno otplaćuje finansiranje
- da stambenu jedinicu koja je predmet kupovine ne izdaje pod zakup ili na drugi način otuđuje
- da izvrši prijavu prebivališta na adresi na kojoj se nalazi stambena jedinica koja je predmet kupovine u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed iste

TRAJANJE UGOVORA

Maksimalni rok otplate finansiranja za mlade sa područja Općine Novi Grad Sarajevo za kupovinu stana ili izgradnju kuće je 20 godina.

VISINA I PROMJENJIVOST PROFITNE MARŽE I ELEMENTI NA OSNOVU KOJIH ĆE SE ODREĐIVATI UGOVORENA PROMJENJIVA PROFITNA MARŽA, NJIHOVA VISINA U VRIJEME ZAKLJUČENJA UGOVORA, PERIODI U KOJIMA ĆE SE MIJENJATI I NAČINE IZMJENE, KAO I FIKSNI ELEMENT AKO JE UGOVOREN

Nominalna profitna marža je varijabilna i sastoji se od zbira fiksnog nepromjenjivog markupa i promjenjivog šestomjesečnog euribora. Vrijednost euribora dostupna je na: <https://www.emmi-benchmarks.eu>

Nominalna profitna marža se mijenja svakih šest mjeseci od datuma puštanja sredstava u skladu sa promjenom vrijednosti šestomjesečnog euribora.

Iznos nominalne profitne marže po periodima:

- za period trajanja finansiranja do 60 mjeseci: 3,00% p.a.
- za period trajanja finansiranja od 61 do 120 mjeseci: 3,39% p.a.
- za period trajanja finansiranja od 121 do 240 mjeseci: 3,69% p.a.

Općina Novi Grad Sarajevo će vršiti subvenciju profitne marže prvih pet godina otplate za stambeno finansiranje čiji iznos ne prelazi 120.000,00 KM i čiji rok otplate nije duži od 20 godina. Iznos subvencije ne može biti veći od 3% profitne marže godišnje.

EFEKTIVNA PROFITNA MARŽA I UKUPAN IZNOS KOJI KORISNIK MORA DA PLATI, ODNOSNO KOJI TREBA DA MU SE ISPLATI, PRIKAZAN PREKO REPREZENTATIVNOG PRIMJERA U KOJEM SU NAZNAČENI SVI ELEMENTI KORIŠTENI U OBRAČUNU

Efektivna profitna marža zavisi od iznosa finansiranja, roka otplate, a uključuje nominalnu profitnu maržu i sve naknade/troškove koji proizilaze iz ugovora o finansiranju.

Reprezentativni primjer: Pregled ukupnih troškova koji ulaze u efektivnu profitnu maržu, uz pretpostavku da je finansiranje kupovine nekretnine na iznos od 120.000,00 KM, na period od 60 mjeseci, uz pretpostavku sa se kompletan iznos finansiranja prebacuje na račun prodavca nekretnine obezbjeđeno hipotekom na nekretnini, ispravama o zapljeni i dvjema mjenicama i da klijent ima otvoren BBI Prestige paket. Odobrena sredstva finansiranja se koriste na osnovu dostavljenog notarski obrađenog kupoprodajnog ugovora.

Napomena: Reprezentativni primjer je informativnog karaktera.

Iznos finansiranja KM	120.000,00 KM
Nominalna profitna marža	3,00%
Rok otplate	60 mjeseci
Mjesečni anuitet	2.156,24 KM
Ukupni iznos p.m. koju će klijent platiti za vrijeme korištenja finansiranja	9.374,40 KM
Ukupan iznos koji će klijent platiti	131.060,80
Efektivna profitna marža	3,61%
Troškovi koji ulaze u EPM	
Trošak provedbe ugovora o hipoteci i upisa založnog prava u zemljišno knjižne registre	350,00 KM – pretpostavljeni trošak
Trošak izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti (ZK izvadak)	10,00 KM- pretpostavljeni trošak
Trošak procjene vrijednosti nepokretnosti	150,00 KM- pretpostavljeni trošak
Trošak ovjere isprave o zapljeni	(2,00 KM po jednom primjerku) - 4,00 KM
Trošak mjenice	(5,00 KM – jedna mjenica) – 10,00 KM
Jednokratna naknada za obradu zahtjeva za finansiranje 0,25%	300,00 KM
Troškovi vođenja računa finansiranja – 2,20 KM mjesečno	132,00 KM
Trošak vođenja BBI Prestige paketa (60 x 9,99)	599,40 KM
Trošak osiguranja nekretnine – jednokratno (unaprijed) za cijeli period finansiranja	126,00 KM
Trošak izdavanje izvoda iz CRK-a za potrebe analize	5,00 KM
UKUPNO	1.686,40 KM

IZNOS I BROJ RATA FINANSIRANJA I PERIODI U KOJIMA DOSPIJEVAJU (MJESEČNO, TROMJESEČNO I DRUGO)

Finansiranje se otplaćuje u jednakim ratama/anuitetima. Visina rate/anuiteta zavisi od visine iznosa odobrenog finansiranja, kategorije (vrste) klijenta i ugovorene visine nominalne profitne marže. Prva rata/anuitete finansiranja dospjeva na naplatu mjesec dana od dana plasmana sredstava. Rate/anuiteti dospijevaju na naplatu mjesečno.

TROŠKOVI ODRŽAVANJA JEDNOG ILI VIŠE RAČUNA NA KOJIMA ĆE SE EVIDENTIRATI TRANSAKCIJE ZAJEDNO SA TROŠKOVIMA KORIŠTENJA ODREĐENOG SREDSTVA OTPLATE, KAKO ZA TRANSAKCIJE PLAĆANJA, TAKO I ZA POVLAČENJA SREDSTAVA, TE SVE DRUGE NAKNADE I TROŠKOVE KOJI PROIZLAZE IZ UGOVORA UZ ODREĐENJE DA LI SU FIKSNI ILI PROMJENLJIVI I USLOVI POD KOJIMA SE MOGU MIJENJATI

1. Naknada za održavanje računa finansiranja iznosi 2,20 KM mjesečno – promjenljivo.
2. Naknada za obradu zahtjeva iznosi:
 - 0,75% za obradu finansiranja uz BBI paket – Smart
 - 0,25% za obradu finansiranja uz BBI pakete – Prestige, Premium
3. Naknada za prenos sredstava na tekući račun iznosi 0,5% min. 20,00 KM – fiksno. Obračunava se na iznos sredstava koja se prenose na račun klijenta za korištenje.

INFORMACIJA O OBAVEZI KORIŠTENJA NOTARSKIH USLUGA PRILIKOM ZAKLJUČENJA UGOVORA

Uslov za finansiranje kupovine nekretnine je zaključen Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren od strane notara. Kod finansiranja kupovine nekretnine Banka će odobrena sredstva prebaciti na račun prodavca

nekretnine shodno notarski obrađenom kupoprodajnom ugovoru.
INFORMACIJA O OBAVEZI ZAKLJUČENJA UGOVORA O SPOREDNIM USLUGAMA POVEZANIM SA OSNOVNIM UGOVOROM, NAROČITO KAD JE ZAKLJUČENJE TAKVOG UGOVORA OBAVEZNO RADI DOBIJANJA USLUGE
Prije puštanja novčanih sredstava, a u slučaju da je finansiranje obezbijeđeno hipotekom, Klijent je dužan zaključiti ugovor o osiguranju nekretnine koja je predmet hipoteke za cijeli period otplate finansiranja unaprijed.
PROFITNA MARŽA KOJA SE PRIMJENJUJE U SLUČAJU KAŠNJENJA U IZMIRENJU OBAVEZA I PRAVILA ZA NJENO PRILAGODAVANJE, TE DRUGE NAKNADE KOJE SE PLAĆAJU U SLUČAJU NEISPUNJENJA OBAVEZA
Banka obračunava i naplaćuje penale za kašnjenja od 30 dana na iznos dospjelog a ne izmirenog duga od prvog dana kašnjenja. Penali iznose 2% na godišnjem nivou.
UPOZORENJE U VEZI SA POSLJEDICAMA PROPUŠTANJA IZMIRENJA OBAVEZA
Dužnik će o dospjelim, a neizmirenim obavezama prvobitno biti obaviješten telefonskim pozivom. Poslije pomenutih obavještenja slijedi: <ul style="list-style-type: none"> - Poslije 8-og dana kašnjenja telefonski kontakt sa korisnikom finansiranja/solidarnim dužnicima; - Opomena I korisniku finansiranja/solidarnim dužnicima 20-og dana kašnjenja; - Telefonski kontakt sa žirantima poslije 35-og dana kašnjenja; - Opomena II korisniku finansiranja/solidarnim dužnicima 40-og dana kašnjenja; - Pismena obavijest žirantima 50-og dana kašnjenja. Ako dužnik ne izmiri obaveze nakon druge opomene šalje se pismena obavijest jemcu (ako je predviđen). Opomena pred tužbu dužniku se šalje u slučaju kad dužnik svoje obaveze ne izmiruje duže od 120 dana.
Ukoliko dužnik ne izmiruje svoje dospjele obaveze u roku, Banka u cilju naplate plasiranih sredstava, može koristiti instrumente obezbjeđenja na način da: <ul style="list-style-type: none"> - Aktivira saglasnost isprave o zapljeni na lična primanja dužnika finansiranja i drugih lica koja su lično garantovala; - Izmirenje obaveza; - Izvrši naplatu putem sredstava sa računa Klijenta kod BBI; - Podnese mjenice pravnog lica na naplatu banci izdavaocu mjenice (u slučaju kada je pravno lice jemac); - Pokrene prinudnu naplatu putem suda (hipoteka, zalog, mjenica); - Iskoristi ostale instrumente obezbjeđenja. Ako ne postoji neki od gore navedenih instrumenata obezbjeđenja, Banka će iskoristiti prvi slijedeći instrument koji nakon istog dolazi. Troškovi opomena se ne naplaćuju.
INSTRUMENTI OBEZBJEĐENJA ISPUNJENJA OBAVEZA SA INFORMACIJOM O REDOSLIJEDU I NAČINU IZMIRENJA OBAVEZA IZ INSTRUMENATA OBEZBJEĐENJA
Elementi obezbjeđenja po finansiranju utvrđuju se u pregovaračkoj fazi i zavise od iznosa finansiranja i kreditne sposobnosti dužnika. Banka prihvata slijedeća obezbjeđenja: <ul style="list-style-type: none"> - Ispravu o zapljeni za korisnika finansiranja i druge učesnike koji lično garantuju za izmirenje obaveza po finansiranju; - Vlastite mjenice sa naznakom bez protesta svih učesnika u finansiranju; - Sudužnike/jemce; Hipoteku.
PRAVO KORISNIKA NA ODUSTAJANJE OD UGOVORA, USLOVI I NAČIN ODUSTAJANJA, KAO I VISINU TROŠKOVA U VEZI S TIM
Ugovorne strane su saglasne da Banka neće sredstva finansiranja staviti na raspolaganje Klijentu prije isteka roka ne kraćeg od 14 dana od dana zaključenja ugovora o finansiranju, u kojem periodu BBI priznaje Klijentu pravo jednostranog odustanka od Ugovora, izuzev u slučaju Klijentovog izričitog pismenog zahtjeva za stavljanje sredstava finansiranja na raspolaganje prije isteka naznačenog roka uz Klijentovu nedvosmislenu obavezu odricanja prava na odustanak od Ugovora. U slučaju da Klijent u datom roku želi iskoristiti pravo odustanka od Ugovora obavezuje se dostaviti Banci pisano obavještenje o odustanku, uz obavezan dokaz o dostavljanju predmetnog obavještenja. Banka neće obračunavati naknadu u vezi stim.
PRAVO KORISNIKA NA PRIJEVREMENU OTPLATU FINANSIRANJA I PRAVO BANKE NA NAKNADU, KAO I VISINU TE NAKNADE
FBiH Korisnik finansiranja može vratiti finansiranje u potpunosti ili djelimično, prije roka određenog za vraćanje, pri čemu ima pravo na umanjeње ukupnih troškova finansiranja za iznos profitne marže i troškova za preostali

period trajanja ugovora, ali je dužan da o namjeri prijevremene otplate finansiranja unaprijed obavjesti Banku u ugovorenom roku. Banka ima pravo na objektivno opravdanu i ugovorenu naknadu troškova koji su u direktnoj vezi sa prijevremenom otplatom finansiranja pod uslovom:

- da je prijevremena otplata izvršena u periodu tokom kojeg se primjenjivala fiksna nominalna profitna marža, i
- kod ugovora o finansiranju čiji je predmet kupovina nepokretnosti ako je ugovorena fiksna ili promjenljiva nominalna profitna marža i ako je iznos prijevremene otplate finansiranja u periodu od godine dana veći od 20.000,00 KM.

Naknada na koju Banka stekne pravo, obračunavat će se na slijedeći način:

- 1% na iznos finansiranja koji se prijevremeno otplaćuje, ako je period između prijevremene otplate i roka ispunjenja obaveze iz ugovora o finansiranju jednak ili duži od godinu dana;
- 0,50% na iznos finansiranja koji se prijevremeno otplaćuje, ako je period između prijevremene otplate i rok ispunjenja obaveza iz ugovora o finansiranju kraći od godinu dana.

Banka ne može zahtijevati naknadu za prijevremenu otplatu:

- ako je otplata bila izvršena na osnovu zaključenog ugovora o osiguranju čija je namjena osiguranje otplate finansiranja;
- ako se otplata vrši tokom perioda za koji je ugovorena promjenljiva nominalna profitna marža, osim kod finansiranja čiji je predmet kupovina nepokretnosti.

Naknada za prijevremenu otplatu finansiranja ni u jednom slučaju ne može biti veća od iznosa profitne marže koju bi korisnik platio za vrijeme od dana vraćanja finansiranja do dana kada je finansiranje po ugovoru trebalo biti vraćeno.

RS

Klijent ima pravo na prijevremenu otplatu finansiranja ali je dužan da o namjeri prijevremene otplate finansiranja unaprijed obavjesti Banku u ugovorenom roku.

Banka ima pravo na objektivno opravdanu i ugovorenu naknadu troškova koji su u direktnoj vezi sa prijevremenom otplatom finansiranja, pod uslovom da je prijevremena otplata izvršena u periodu tokom kojeg se primjenjivala fiksna profitna marža i ako je iznos prijevremene otplate veći od 10.000,00 KM u periodu od godinu dana.

Ukoliko BBI u skladu sa prethodnim stavom stekne pravo na naknadu za prijevremeni povrat ista će se obračunavati na sljedeći način i u sljedećim procentima:

- 1% na iznos finansiranja koje se prijevremeno otplaćuje po osnovu ovog Ugovora i to ukoliko je period između prijevremene uplate glavnice (nabavne cijene robe/usluge) i roka ispunjenja obaveza iz ovog Ugovora jednak ili duži od jedne godine.
- 0,50 % na iznos finansiranja koje se prijevremeno otplaćuje po osnovu ovog Ugovora i to ukoliko je period između prijevremene uplate glavnice (nabavne cijene robe/usluge) i roka ispunjenja obaveza iz ovog Ugovora kraći od jedne godine.

PRAVO KORISNIKA DA U TOKU PROCJENE NJEGOVE KREDITNE SPOSOBNOSTI BESPLATNO DOBIJE OBAVJEŠTENJE O REZULTATIMA UVIDA U BAZE PODATAKA

Klijent ima pravo da u toku procjene njegove kreditne sposobnosti dobije obavijesti o rezultatima uvida u baze podataka.

PRAVO KORISNIKA DA DOBIJE BESPLATNU KOPIJU NACRTA UGOVORA

Klijent ima pravo dana zahtjev dobije nacrt ugovora radi razmatranja istog van prostorija Banke, izuzev ako Banka u vrijeme podnošenja zahtjeva korisnika ocijeni da ne postoje uvjeti za zasnivanje odnosa s korisnikom u konkretnom pravnom poslu.

PERIOD U KOJEM BANKU OBAVEZUJU PODACI DATI U PREGOVARAČKOJ FAZI

Tri (3) dana od datuma naznačenog na standardnom informacionom listu.

USLOVI POLAGANJA NOVČANOG DEPOZITA KOD BANKE, AKO JE TO USLOV ZA ODOBRAVANJE KREDITA, KAO I MOGUĆNOST I USLOVI PREBIJANJA FINANSIRANJA I DEPOZITA

Banka u zavisnosti od provjere kreditne sposobnosti, iznosa finansiranja kao i roka otplate može tražiti depozit kao instrument obezbjeđenja.

Datum preuzimanja standardnog informacionog lista: _____

Potpis tražioca finansiranja kojim potvrđuje prijem standardnog informacionog lista: _____

Potpis službenika Banke koji je uručio standardni informacioni list: _____