

Informisanje korisnika u pregovaračkoj fazi

Standardni informacioni list u primjeni od 12.07.2017. godine

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

Vrsta usluge	Namjensko finansiranje Finansiranje kupovine, izgradnje stambenog objekta i otkupa stambenog finansiranja
--------------	---

**OPIS I NAMJENA**

Stambeno finansiranje je namijenjeno fizičkim licima sa redovnim mjesečnim primanjima za kupovinu ili izgradnju nekretnine (stana, kuće, itd.), otkup stambenog finansiranja iz druge finansijske institucije.

**IZNOS USLUGE, OZNAKA VALUTE I USLOVI KORIŠTENJA**

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

Iznos finansiranja:

- Minimalno 500,00 KM,
- Maksimalno 250.000,00 KM.

Učešće u finansiranju kupovine/izgradnje nekretnine – 0,20% od iznosa finansiranja, a ne manje od 30,00 KM. Kod finansiranja otkupa stambenog finansiranja, učešćem klijenta se smatra već otplaćeni dio obaveza u drugoj finansijskoj instituciji.

Uslov za stambeno finansiranje kupovine nekretnine je zaključen Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren od strane notara.

Uslov za otkup stambenog finansiranja je dostavljena kopija ugovora o namjenskom stambenom finansiranju iz druge finansijske institucije.

Kod finansiranja kupovine nekretnine Banka će odobrena sredstva prebaciti na račun prodavca nekretnine shodno notarski obrađenom kupoprodajnom ugovoru.

Kod finansiranja otkupa stambenog finansiranja Banka će odobrena sredstva prebaciti na račun institucije u kojoj se zatvara predmetno zaduženje.

Starosna granica do koje Klijent mora otplatiti finansiranje je 65 godina, odnosno 75 godina starosti ukoliko u finansiranju postoji sudužnik čija starost u momentu otplate ne prelazi 65 godina i koji može podnijeti 50% anuiteta finansiranja.

Finansiranje izgradnje nekretnine može se realizovati na jedan od dva načina:

- Na osnovu dostavljene (pro)fakture (za materijal) Banka vrši prenos sredstava na račun po (pro)fakturi min 70% od iznosa finansiranja, a preostalih 30% se isplaćuje u gotovini za plaće radnika,
- Na osnovu dostavljene (pro)fakture za materijal Banka vrši prenos sredstava na račun trećih lica.

Do 10% od iznosa kupoprodajne cijene klijentu može biti isplaćeno na tekući račun za propratne troškove transakcije, bez dostavljanja dokaza o trošenju tih sredstava. Iznos ne smije narušiti omjer eksterne procjene hipoteke.

Ostali detaljni uslovi korištenja koji se primjenjuju u finansiranju sa građanima/fizičkim licima dati su u Opštim uslovima poslovanja Banke i Opštim uslovima korištenja koji se primjenjuju u finansijskom poslovanju sa građanima/fizičkim licima i pojedinačnim ugovorima o finansiranju.

**TRAJANJE UGOVORA**

Maksimalni rok otplate stambenog finansiranja je 20 godina. (Banka će izvršiti procjenu mogućnosti odobrenja maksimalnog roka otplate za svakog pojedinog klijenta u skladu s internim politikama i procedurama)

**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 promijenom vrijednosti šestomjesečnog euribora.

Visina nominalnih stopa po grupama klijenata su:

I GRUPA					
Period u mjesecima	Do 50.000,00KM	Period u mjesecima	Do 70.000,00KM (sa sudužnikom)*	Period u mjesecima	Do 250.000,00KM (Obezbuđenje : hipoteka, omjer 1:1)
Do 48mj	4,39%	Do 120mj	6,69%	DO 36mj	3,33% uz paket Prestige/Premium
Do 60mj	5,19%			Do 60mj	4,19%
Do 120mj	5,69%			Do 120mj	4,33%
				Do 180mj	4,49%
*Sudužnik se uključuje uz uslov da se anuitet naplaćuje i sa dužnika i sa sudužnika u mogućem omjeru. Sudužnik mora imati 50% sposobnosti otplate i biti u stalnom radnom odnosu.				Do 240mj	4,69%

II GRUPA			
Period u mjesecima	Do 40.000,00KM	Period u mjesecima	Do 250.000,00KM (Obezbuđenje: hipoteka, omjer 1:1,25)
Do 60mj	6,89%	Do 120mj	5,89%
Do 120mj	7,49%	Do 240mj	6,49%

III GRUPA			
Period u mjesecima	Do 20.000,00KM	Period u mjesecima	Do 250.000,00KM (Obezbuđenje: hipoteka, omjer 1:1,5)
Do 60mj	7,40%	Do 120mj	6,49%
Do 120mj	8,40%	Do 240mj	6,80%

IV GRUPA			
Period u mjesecima	Do 10.000,00KM	Period u mjesecima	Do 250.000,00KM (Obezbuđenje: hipoteka, omjer 1:2)
Do 60mj	7,45%	Do 120mj	7,19%
Do 120mj	8,45%	Do 240mj	7,69%

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, izuzev troškova koje proizilaze iz obezbuđenja plaćanja.

Pregled mjesečnih anuiteta za pojedine iznose finansiranja i rokove otplate, za I grupu Klijenata, sa hipotekom.

Iznos/period	60 mj	120 mj	180 mj	240mj
50.000,00	905,79 KM	514,10 KM	382,24 KM	321,48 KM
70.000,00	1.268,10 KM	719,75 KM	535,14 KM	450,07 KM
100.000,00	1.811,57 KM	1.028,21 KM	764,48 KM	642,95 KM
150.000,00	2.717,36 KM	1.542,31 KM	1.164,72 KM	964,43 KM
200.000,00	3.623,14 KM	2.056,42 KM	1.528,96 KM	1.285,90 KM

Reprezentativni primjer: Pregled ukupnih troškova koji ulaze u efektivnu profitnu maržu, uz pretpostavku da je finansiranje na iznos od 70.000,00 KM, na period od 120 mjesečno, za I grupu klijenata, obezbuđeno hipotekom na nekretnini, ispravama o zapljeni i dvjema mjenicama i da klijent ima otvoren BBI Smart paket. Odobrena sredstva finansiranja se koriste na osnovu dostavljenog notarski obrađenog kupoprodajnog ugovora. Klijent je obavezan da plati i minimalno učešće od iznosa finansiranja, učešćem se može smatrati i kapara koju je klijent dao prodavcu stana.

Napomena: Reprezentativni primjer je informativnog karaktera. Potencijalni klijent konkretan primjer ima pravo dobiti u prostorijama Banke od službenika, nakon podnošenja pismenog zahtjeva.

Iznos finansiranja KM	70.000,00 KM
Nominalna profitna marža	4,33%
Rok otplate	120 mj
Mjesečni anuitet	719,75 KM
Ukupni iznos p.m. koju će klijent platiti za vrijeme korištenja finansiranja	16.370,00 KM
Ukupan iznos koji će klijent platiti	87.648,80 KM
Efektivna profitna marža	4,66 %
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
Troškovi koji ulaze u EPM	Iznos
Jednokratna naknada za obradu zahtjeva za finansiranje	0,00%
	0 KM

Troškovi vođenja računa finansiranja – 1,50 KM mjesečno	180,00 KM
Trošak vođenja BBI Smart paketa (120 x 4,99)	598,80 KM
Trošak osiguranja nekretnine – jednokratno (unaprijed) za cijeli period finansiranja	140,00 KM
Trošak izdavanje izvoda iz CRK-a za potrebe analize	5,00 KM
UKUPNO	923,80 KM

EPM u Ugovoru o finansiranju može odstupati od navedene zbog promjene u troškovima na koje Banka nema uticaj.

#### 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 finansiranja dospjeva na naplatu mjesec dana od dana plasmana sredstava. Rate 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 PROMJENLIVI I USLOVI POD KOJIMA SE MOGU MIJENJATI

1. Naknada za održavanje računa finansiranja iznosi 1,50 KM mjesečno – fiksno.

2. Naknada za obradu finansiranja za ostale grupe klijenata :

- Bez paketa 2,00%(min 50,00KM, max 2.000,00KM)
- Smart / Senior paket 1,49%(min 50,00KM, max 2.000,00KM)
- Prestige / Prestige paket 0,75% (min 50,00KM, max 2.000,00KM)

Za I i II grupu klijenata uz BBI pakete (Senior, Smart, Prestige, Premium) – BEZ NAKNADE

3. Naknada za prenos sredstava na tekući račun za ostale grupe klijenata iznosi 0,5% min 20,00 KM – fiksno.

Naknada za prenos sredstava na tekući račun klijenta plaća se prilikom prenosa iznosa finansiranja za korištenje na klijentov račun. Obračunava se na iznos sredstava koja se prenose na račun klijenta za korištenje.

#### INFORMACIJA O OBAVEZI KORIŠTENJA NOTARSKIH USLUGA PRILIKOM ZAKLJUČENJA UGOVORA

Uslov za stambeno 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.

PROFITNA MARŽA KOJA SE PRIMJENJUJE U SLUČAJU KAŠNENJA 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, SMS porukom i telefonskim pozivom.

Poslije pomenutih obavještenja slijedi:

- U periodu od 10-og do 20-og dana kašnjenja telefonski kontakt sa korisnikom finansiranja/solidarnim dužnicima
- Opomena I korisniku finansiranja/solidarnim dužnicima u periodu od 20-og do 30-og dana kašnjenja
- SMS obavijest žirantu 25-i dan kašnjenja
- Telefonski kontakt sa žirantima 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:

- 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 ISPUJENJA OBAVEZA SA INFORMACIJOM O REDOSLIJEDU I NAČINU IZMIRENJA OBAVEZA IZ INSTRUMENTATA OBEZBJEĐENJA

Elementi obezbjeđenja po finansiranju utvrđuju se u pregovaračkoj fazi i zavise od iznosa finansiranja i kreditne sposobnosti dužnika. Banka prihvata slijedeća obezbjeđenja:

- 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 nedvosmisleni 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 s tim.

PRAVO KORISNIKA NA PRIJEVREMENU OTPLATU FINANSIRANJA I PRAVO BANKE NA NAKNADU, KAO I VISINU TE NAKNADE

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:

- Kod ugovora o finansiranju čiji je predmet kupovina nepokretnosti ako je ugovorena promjenjiva 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 obaveza 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.

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.

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

Podnosilac zahtjeva za finansiranje i ostali učesnici koji lično garantuju izmirenje obaveza (sudužnik, jamac) imaju pravo da bez naknade, a u toku procjene njihove kreditne sposobnosti dobiju izvod iz Centralnog registra kredita, kao i kopiju nacрта Ugovora o finansiranju.

PRAVO KORISNIKA DA DOBIJE BESPLATNU KOPIJU NACRTA UGOVORA

Klijent ima pravo da na 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 list

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

Banka ne postavlja uslov polaganja novčanog depozita za ovu vrstu finansiranja.

Datum preuzimanja standardnog informacionog lista: \_\_\_\_\_

Potpis tražioca finansiranja kojim potvrđuje prijem standardnog informacionog lista:

\_\_\_\_\_

Potpis službenika Banke koji je uručio standardni infromacioni list:

\_\_\_\_\_