

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	Finansiranje: - isplata gotovine putem finansijskog partnerstva u nekretnini za fizička lica - isplata gotovine putem povećanja učešća u finansijskom partnerstvu u nekretnini za fizička lica

OPIS I NAMJENA

- Finansijsko partnerstvo u nekretnini je proizvod koncipiran na način da klijent ustupa BBI udio u vlastitoj nekretnini, o čemu BBI i klijent zaključuju ugovor o finansijskom partnerstvu u nekretnini. BBI na taj način, shodno ugovoru, postaje vlasnik dijela nekretnine, ali se vlasništvo ne prenosi u zemljišnim knjigama.

- Finansiranje putem povećanja učešća BBI u finansijskom partnerstvu u nekretnini je proizvod koncipiran na način da klijenti, koji već imaju finansiranje putem partnerstva u nekretnini (stambeno, hipotekarno finansiranje, finansiranje adaptacije i sl.), mogu dobiti dodatna sredstva kroz povećanje učešća BBI u postojećoj nekretnini.

IZNOS USLUGE, OZNAKA VALUTE I USLOVI KORIŠTENJA

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

Iznos finansiranja:

- Minimalno 1.000,00 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.

Finansiranje putem partnerstva u nekretnini moguće je odobriti fizičkim licima koji posjeduju nekretninu i zadovoljavaju sposobnost otplate, u skladu sa važećim pravilima i procedurama.

Cilj je zadovoljiti potrebe klijenata fizičkih lica za gotovinom putem finansijskog partnerstva u nekretnini na način da se klijentu iznos finansiranja isplaćuje na tekući račun.

Banka odobrena sredstva iz finansiranja prenosi na tekući račun klijenta. Klijent može ovaj tip finansiranja koristiti maksimalno jednom u toku kalendarske godine.

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.

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 finansiranja je 20 godina. Za finansiranja bez hipoteke maksimalni rok otplate je 10 godina.
(Banka će izvršiti procjenu mogućnosti odobrenja maksimalnog roka otplate za svakog pojedinog klijenta)

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	Period u mjesecima	Do 250.000,00KM
Do 48mj	4,39%	Do 120mj	6,69%	Do 120mj	5,59%
Do 60mj	5,19%			Do 240mj	5,99%
Do 120mj	5,69%	Sa sudužnikom		Obezbjedenje: hipoteka, omjer 1:1	

*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.

II GRUPA			
Period u mjesecima	Do 40.000,00KM	Period u mjesecima	Do 250.000,00KM
Do 60mj	6,89%	Do 84mj	6,59%
Do 120mj	7,49%	Do 180mj	6,99%
Obezbjedenje: hipoteka, omjer 1:1,5			

III GRUPA				IV GRUPA			
Period u mjesecima	Do 20.000,00KM	Period u mjesecima	Do 250.000,00KM	Period u mjesecima	Do 10.000,00KM	Period u mjesecima	Do 250.000,00KM
Do 60mj	7,90%	Do 84mj	7,69%	Do 60mj	8,95%	Do 84mj	8,69%
Do 120mj	8,90%	Do 180mj	7,99%	Do 120mj	9,85%	Do 180mj	8,99%
Obezbjedenje: hipoteka, omjer 1:2				Obezbjedenje: hipoteka, omjer 1:2			

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 obezbjeđenja plaćanja.

Pregled mjesečnih anuiteta za pojedine iznose finansiranja i rokove otplate, za I grupu Klijenata, bez hipoteke i sudužnika.

Iznos/period	24 mj	60mj	84 mj	120 mj
5.000,00	217,99 KM	94,79 KM	76,17 KM84	72,30 KM
15.000,00	653,98 KM	284,38 KM	228,52 KM	216,91 KM
35.000,00	1.525,96 KM	663,54 KM	533,22 KM	506,11 KM
50.000,00	2.179,94 KM	947,92 KM	761,74 KM	723,02 KM

Metoda obračuna nominalne profitne marže je proporcionalna.

Reprezentativni primjer: uz pretpostavku da je finansiranje isplate gotovine putem finansijskog partnerstva u nekretnini na iznos od 15.000,00 KM, na period od 60 mjeseci, za I grupu klijenata, obezbjeđeno ispravama o zapljeni, dvjema mjenicama i uz otvoren BBI Smart paket klijenta.

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	15.000,00 KM
Nominalna profitna marža	5,19%
Rok otplate	60 mj
Mjesečni anuitet	284,38 KM
Ukupni iznos profitne marže koju će klijent platiti za vrijeme korištenja finansiranja	2.062,80 KM
Ukupan iznos koji će klijent platiti	17.527,20 KM
Trošak ovjere isprave o zapljeni	(2,00 KM po jednom primjerku) - 4,00 KM
Trošak mjenice	(5,00 KM – jedna mjenica) – 10,00 KM
Efektivna profitna marža	6,54%
Troškovi koji ulaze u EPM	Iznos
Naknada za prenos sredstava na tekući račun (0,5% na iznos sredstava koja se prenose na račun ¹ , min 20,00 KM)	75,00 KM
Jednokratna naknada za obradu zahtjeva za finansiranje 0%	0 KM

Troškovi vođenja računa finansiranja – 1,50 KM mjesečno	90,00 KM
Trošak vođenja BBI Smart paketa (60 x 4,99)	299,40 KM
Trošak izdavanje izvoda iz CRK-a za potrebe analize	5,00 KM
UKUPNO	469,40 KM

Efektivna profitna marža 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 :

- 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

4. Naknada za prenos sredstava na tekući račun klijenta 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.

Naknada za obradu može biti uplaćena u gotovini ili može biti plaćena iz finansiranja.

INFORMACIJA O OBAVEZI KORIŠTENJA NOTARSKIH USLUGA PRILIKOM ZAKLJUČENJA UGOVORA

Moguća je obaveza korištenja usluga notara ukoliko se ovjera isprave o zaplijeni vrši kod notara.

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 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, 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 INSTRUMENATA 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 stim.

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 umanjene 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 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.

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 nacrtu 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: _____