

KREDITNI PROIZVOD – STAMBENI KREDIT
(IZ KREDITNE LINIJE INVESTICIONO-RAZVOJNE BANKE)
INFORMACIONI LIST SA REPREZENTATIVNIM PRIMJEROM USLUGE
 (u primjeni od 01.01.2024. godine)

Vrsta usluge	Stambeni kredit (iz kreditne linije Investiciono-razvojno banke Republike Srpske – IRB RS)
Naziv i adresa sjedišta društva	MKD MIKROFIN d.o.o Banja Luka, Vase Pelagića 22, 78000 Banja Luka

Korisnici i namjena kredita	
<p>Korisnici – fizička lica koja zadovoljavaju definisane kriterijume sa stanovišta namjene i pripadnosti grupi korisnika, a koja se nalaze u stalnom radnom odnosu na neodređeno vrijeme.</p> <p>Namjena – kupovina, izgradnja, rekonstrukcija i proširenje stambenih jedinica i refinansiranje ranije odobrenih stambenih kredita po projektu Socijalni program stambenog zbrinjavanja u Bosni i Hercegovini, finansiranom iz sredstava Razvojne banke Savjeta Evrope - CEB. Kada je namjena rekonstrukcija i proširenje stambene jedinice potrebno je zadovoljiti uslov da ukupna površina postojeće stambene površine ne prelazi 20m² po članu domaćinstva. Ne može se finansirati kupovina stambenih jedinica kod kojih je kupac ili njegov bračni drug u prvom stepenu prave ili drugom stepenu pobočne linije krvnog srodstva sa prodavcem ili kod kojih su kupac i prodavac bračni drugovi. Stambeni kredit se odobrava isključivo za rješavanje vlastitog stambenog pitanja na teritoriji Republike Srpske, u opštini ili gradu u kome podnosilac zahtjeva za kredit i/ili njegov bračni drug ima prebivalište ili zaposlenje u periodu od najmanje šest mjeseci, kao i za rješavanje stambenog pitanja na području Brčko Distrikta BiH uz uslov da je riječ o licima koja su državljani RS.</p>	
Iznos usluge, oznaka valute, uslovi korištenja	
<ul style="list-style-type: none"> 10.000,00 KM – 50.000,00 KM – za kupovinu, izgradnju, rekonstrukciju, proširenje i adaptaciju stambene jedinice. <p>Kredit se isplaćuje na transakcioni račun prodavca na osnovu određenog dokumenta (predračun, račun, predugovor, ugovor, izvještaj KS).</p> <p>Društvo odobrava kreditne plasmane u KM, uz valutnu klauzulu u EUR-u. Valutna klauzula podrazumijeva da se novčana obaveza Korisnika/klijenta prilikom potpisivanja Ugovora o kreditu preračunava u EUR po važećem srednjem kursu Centralne banke Bosne i Hercegovine radi očuvanja realne vrijednosti i čitavo vrijeme tokom perioda otplate se veže za EUR. U slučaju promjene kursa Korisnik kredita preostale obaveze po kreditu plaća po obračunu konverzije prema kursnoj listi Centralne banke Bosne i Hercegovine na dan dospijeca obaveza ili na dan izvršenja obaveza ukoliko se obaveza ne izvrši na dan dospijeca.</p> <p>Korisniku kredita se za period od datuma isplate kredita do datuma stavljanja kredita u obračun, ukoliko se ta dva datuma razlikuju, obračunava interkalarna kamata, koja je jednaka nominalnoj kamatnoj stopi.</p>	
Trajanje ugovora	
Do 25 godina.	
Nominalna kamatna stopa - NKS	
<p>Nominalna kamatna stopa je fiksna na godišnjem nivou, i sastoji se od zbira izlazne kamatne stope Investiciono-razvojne banke Republike Srpske, koja je uvećan za maržu Davaoca kredita, i zavisi od pripadnosti pojedinoj grupi korisnika (koju definiše Investiciono-razvojna banka; informacije o istima se nalaze na http://www.irbrs.org).</p> <ul style="list-style-type: none"> opšta grupa - 4,20% beneficirana grupa – 3,60% grupa I – 4,00% grupa mladi bračni parovi – 3,00% <p>Obračun kamate, za sve vrijeme korištenja i trajanja kredita, vrši se proporcionalnom metodom, na bazi obračuna 30 dana mjesečno, 360 dana godišnje.</p>	
Efektivna kamatna stopa – EKS	
<p>Efektivna kamatna stopa uključuje nominalnu kamatnu stopu i interkalarnu kamatu (ukoliko je ista obračunata), troškove obrade kredita, troškove mjenica, troškove polise osiguranja (ukoliko se ista koristi) i troškove ovjere dokumentacije koja predstavlja uslov za odobravanje kredita (obaveza ovjere dokumentacije odnosi se samo na urede na području Federacije BiH).</p> <p>Visina EKS za svakog pojedinačnog tražioca kredita dio je posebnog personalizovanog dokumenta – nacrta</p>	<p>Reprezentativni primjer za klijente Beneficirane grupe (na dan 01.01.2024. godine):</p> <ul style="list-style-type: none"> EKS za kredit od 50.000,00 KM iznosi 3,74% uz NKS od 3,60%, uz trošak provizije za obradu kreditnog zahtjeva od 0,50%, trošak mjenice 10,00KM i rok otplate od 180 mjeseci.

Ugovora o kreditu. Molimo Vas da potražite svoj primjerak nacрта Ugovora o kreditu prije potpisivanja Ugovora o kreditu.	
Iznos i broj rata kredita i periodi u kojima dospijevaju	
Rok otplate je do 25 godina. Otplata kredita vrši se u jednakim mjesečnim anuitetima, čija visina zavisi od odobrenog iznosa kredita, ugovorenog roka otplate i ugovorene visine nominalne kamatne stope. Kredit dospijeva na naplatu prvog dana slijedećeg mjeseca po plasmanu kredita.	
Naknade i troškovi koji proizilaze iz ugovora	
1. Naknada za obradu kredita koja se plaća jednokratno, u momentu isplate kredita iz vlastitih sredstava Korisnika: <ul style="list-style-type: none"> • 0,50% od iznosa odobrenog kredita 2. Mjenica 5 KM – Ukupan trošak mjenica zavisi od broja mjenica korištenih u kreditnom poslu. 3. Ukoliko je kredit obezbijeđen nekretninom, tražilac kredita ima troškove izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti, troškove notarske obrade Ugovora o zasnivanju hipoteke i upisa hipoteke u sudski registar te troškove ishođenja brisovne dozvole po otplati kredita.	
Informacija o obavezi korištenja notarskih usluga prilikom zaključenja ugovora o kreditu	
Ukoliko je kredit obezbijeđen hipotekom, tražilac kredita ima troškove izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti, trošak naknade za notarsku obradu ugovora o zasnivanju hipoteke. Osnovica za obračun visine naknade notara je visina odobrenog kredita, a sve u skladu sa tarifom definisanom Uredbom o utvrđivanju nagrada i naknada notara u Republici Srpskoj (Službeni glasnik RS broj 54/12) Tarifni broj 1. Takođe, troškove upisa hipoteke u sudski registar i ishođenje brisovne dozvole po otplati kredita snosi Korisnik kredita.	
Informacija o obavezi zaključenja ugovora o sporednim uslugama povezanim sa osnovnim ugovorom	
Korisnik kredita nema obavezu zaključenja ugovora o sporednim uslugama povezanim sa osnovnim ugovorom.	
Kamatna stopa koja se primjenjuje u slučaju kašnjenja u izmirivanju obaveza i pravila za njeno prilagođavanje, te druge naknade koje se plaćaju u slučaju neispunjenja obaveza	
Zatezna kamata – se plaća ukoliko Korisnik kredita obaveze iz Ugovora o kreditu ne izvršava u predviđenom roku. Na dospjele, a neizmirene obaveze gdje je od dospijeća proteklo 15 dana, Društvo obračunava i naplaćuje zateznu kamatu od Korisnika kredita po kamatnoj stopi od 0,03% dnevno, ali ne po većoj stopi od zakonske zatezne kamatne stope određene odgovarajućim zakonskim propisima. Troškovi opomena – u situaciji kada se zbog duga po kreditu vrši slanje opomena bez povratnice iznose 1,50 KM, a kada se vrši slanje opomene sa povratnicom iznose 5,00 KM za svakog učesnika u kreditnom poslu. Troškovi opomena po kreditima odobrenim na području FBiH se ne naplaćuju, odnosno, trošak dostavljanja opomena snosi Društvo. Troškovi sudskog postupka – za kredite gdje je pokrenut sudski postupak naplate.	
Upozorenje u vezi sa posljedicama propuštanja izmirenja ugovorenih obaveza prema Društvu	
Korisnik kredita će o dospelom a neizmirenom dugu biti obaviješten telefonom, putem SMS ili Viber poruke. Nakon pomenutog obavještenja slijedi slanje: Opomena I klijentu/sudužniku – vezano za neplaćanje dospelih rate 16-og dana od dana propuštene uplate Opomena II klijentu/sudužniku – vezano za neplaćanje dospelih rate 31-og dana od dana propuštene uplate Opomena jemcu – vezano za probleme otplate, a nakon 40-og dana od dana propuštene uplate (ovo važi samo u filijalama/ekspoziturama koje posluju u Republici Srpskoj) Ukoliko Korisnik kredita/jemac/sudužnik ne izvrši obavezu u roku određenom u opomeni Davalac kredita može aktivirati instrumente obezbjeđenja.	
Instrumenti obezbjeđenja ispunjenja obaveza sa redoslijedom i načinom izmirenja	
Kao instrumenti obezbjeđenja po kreditu koriste se: <ul style="list-style-type: none"> - vlastita mjenica klijenta – obavezan instrument obezbjeđenja, - solidarni dužnik, - jemstvo fizičkog lica (mjenica, saglasnost o zapljeni, polisa osiguranja), - jemstvo pravnog lica (mjenica, platni nalozi), - hipoteka. Konačni elementi obezbjeđenja po pojedinačnom kreditu zavise od iznosa kredita i kreditne sposobnosti i utvrđuju se u pregovaračkoj fazi. U slučaju kašnjenja sa otplatom kredita, Društvo će u eventualnoj prinudnoj naplati putem likvidnih instrumenata obezbjeđenja prioritet dati instrumentima obezbjeđenja Korisnika kredita u odnosu na instrumente obezbjeđenja jemaca po kreditu. Za vrijeme trajanja ugovornog odnosa, na zahtjev i u roku koji odredi Davalac kredita, Korisnik kredita, jemac ili sudužnik dužni su obezbijediti zamjenu iskorištenih instrumenata obezbjeđenja, kao i izdavanje novih ukoliko je po slobodnoj procjeni Davaoca kredita došlo do povećanja kreditnog rizika. Mogućnost zamjene instrumenata obezbjeđenja u toku trajanja kreditnog odnosa postoji i u slučajevima: <ul style="list-style-type: none"> - da se primljene mjenice ne mogu realizovati usljed prestanka njihovog važenja ili iz drugih razloga saglasno 	

<p>zakonskim propisima kao i zbog razloga navedenih u stavu 1. ovog člana,</p> <p>- kod ostali instrumenata obezbjeđenja u slučaju da korisnik kredita/sudužnik ili jemac podnesu Davoacu kredita zahtjev za zamjenu dostavljenih instrumenata obezbjeđenja u periodu otplate kredita, Davalac kredita će procijeniti da li ponuđeni zamjenski instrumenti obezbjeđenja jeste ekvivalentan postojećim instrumentima obezbjeđenja u pogledu obezbjeđenja kredita i zaštite aktive Davaoca kredita i realizacije prinudne naplate potraživanja u slučaju kašnjenja u izmirenju obaveza po kreditu.</p> <p>U slučaju neuredne otplate kredita Davalac kredita će upotrijebiti instrumente obezbjeđenja po sljedećem redoslijedu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Instrumenti obezbjeđenja Korisnika i sudužnika bjanko nalog, isprava za zapljenu plate, mjenica; 2. Instrumente obezbjeđenja jemca bjanko nalog, isprava za zapljenu plate, mjenica. 3. Hipoteka na nepokretnu imovinu Korisnika kredita i sudužnika.
Pravo korisnika na odustajanje od ugovora, uslovi i način odustajanja, visina troškova
<p>Korisnik ima pravo da odustane od zaključenog ugovora o kreditu, bez navođenja razloga za odustanak, u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora, odnosno u kraćem roku ugovorenom za stavljanje kreditnih sredstava na raspolaganje na njegov izričiti zahtjev, pod uslovom da nije počeo da koristi odobrena sredstva. Korisnik kredita je dužan da o svojoj namjeri odustanka od zaključenja ugovora obavijesti Društvo u pisanoj formi, pri čemu se datum prijema tog obavijještenja smatra datumom odustanka od ugovora.</p> <p>U slučaju odustanka Korisnika od zaključenog ugovora o kreditu, Društvo ima pravo na naplatu obračunate naknade za obradu kreditnog zahtjeva koja ne može biti veća nego što bi bila u slučaju da korisnik nije odustao od zaključenja ugovora o kreditu. U slučaju odustanka Korisnika kredita od ugovora o kreditu obezbjeđenog hipotekom ili kod ugovora čiji je predmet finansiranje, odnosno kupovina nepokretnosti, Društvo ima pravo na naknadu svih stvarnih troškova nastalih zaključenjem ugovora.</p>
Pravo korisnika na prijevremenu otplatu kredita i pravo Društva na naknadu, te visina naknade
Korisnik kredita ima pravo na prijevremenu otplatu kredita bez naknade.
Ostala prava Korisnika u pregovaračkoj fazi
<p>Tražilac kredita i ostala lica koja lično garantuju izmirenje obaveze (sudužnik, jemci) imaju pravo da u toku procjene njihove kreditne sposobnosti, besplatno dobiju izvod iz Centralnog registra kredita.</p> <p>Tražilac kredita ima pravo da besplatno dobije kopiju nacrtu ugovora o kreditu izuzev situacije kada Društvo odluči da neće ići u zasnivanje ugovora o kreditu.</p>
Period važenja uslova iz informacionog lista
Sve navedene informacije su obavezujuće za primjenu od strane Društva u roku od 30 dana prema svim Korisnicima koji podnesu zahtjev za kredit, od dana podnošenja zahtjeva, odnosno kada je ovaj informacioni list bio istaknut kao važeći.

REPREZENTATIVNI PRIMJERI UKUPNIH TROŠKOVA KREDITA:

KREDIT U IZNOSU OD 50.000,00 KM, ROK OTPLATE 120 MJESECI, MJESEČNI ANUITET 496,77 KM

Nominalna kamatna stopa	3,60%	9.612,40 KM
Efektivna kamatna stopa	4,07%	
Naknada za obradu zahtjeva	0,50%	250,00 KM
Troškovi mjenica	5,00 KM po mjenici	10,00 KM
Osiguranje kredita	nema	nema troškova
Polisa osiguranja nekretnine	nema	nema troškova
Naknada za vođenje kredit. računa	nema	nema troškova
Notarske usluge	cca 500,00 KM	500,00 KM
Troškovi ovjere administr. zabrana	nema	nema troškova
Troškovi izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti	15,00 KM	15,00 KM
Troškovi upisa založnog prava-hipoteke	150 KM	150,00 KM
		UKUPNO: 10.537,40 KM

Datum i mjesto: _____

Potpis klijenta: _____