

**KREDITNI PROIZVOD – MIKROFIN GRADI VAŠ DOM**  
**INFORMACIONI LIST SA REPREZENTATIVNIM PRIMJEROM USLUGE**  
 (u primjeni od 06.02.2023. godine)

<b>Vrsta usluge</b>	Mikrofin gradi Vaš dom
<b>Naziv i adresa sjedišta društva</b>	MKD MIKROFIN d.o.o Banja Luka, Vase Pelagića 22, 78000 Banja Luka

**Korisnici i namjena kredita**

Korisnici kredita su fizička lica sa stalnim primanjima\*, osnivači/vlasnici poslovnih subjekata, neregistrovani preduzetnici\*, poljoprivredni proizvođači koji imaju registrovano poljoprivredno gazdinstvo, poljoprivredni proizvođači koji nemaju registrovano poljoprivredno gazdinstvo i druga fizička lica sa određenim primanjima koja obezbjeđuju urednu otplatu kredita.

\*Za neregistrovane preduzetnike i preduzetnike registrovane kraće od 6 mjeseci, koji prihod ostvaruju isključivo od poslovne djelatnosti, maksimalna izloženost na kreditima za stanovništvo je 10.000KM.

Namjene:

- Finansiranje kupovine, dogradnje, adaptacije i rekonstrukcije objekata\*\*
- Finansiranje kupovine građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje objekata\*\*

\*\*Poželjno je da klijent dostavi dokaz o vlasništvu objekta koji je predmet investicije i/ili predračun radova. Za kredite koji su odobreni u filijalama/terenskim uredima koji posluju na teritoriji Federacije BiH, obavezno je pribaviti od klijenta dokument o troškovima radova (predračun radova) za kredit odobren u svrhu izgradnje, obnove ili adaptacije nekretnine.

**Iznos usluge, oznaka valute, uslovi korištenja**

- 20.001 – 50.000 KM

Kredit se isplaćuje u gotovini ili na transakcioni račun Korisnika. 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 dospijea obaveza ili na dan izvršenja obaveza ukoliko se obaveza ne izvrši na dan dospijea. 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.

**Trajanje ugovora**

Do 78 mjeseci

**Nominalna kamatna stopa – NKS**

Nominalna kamatna stopa je godišnja, fiksna (nepromjenjiva za čitav period trajanja ugovora o kreditu) i iznosi 17,00%. Obračun kamate, za sve vrijeme korištenja i trajanja kredita, vrši se proporcionalnom metodom, na bazi obračuna 30 dana mjesečno, 360 dana godišnje.

Postoji mogućnost umanjenja kamatne stope i provizije isto je definisano Odlukom o mogućnosti i uslovima umanjenja nominalne kamatne stope i provizije.

Za klijente koji apliciraju za kredit a pri tom refinansiraju kredit u Društvu u 1/3 ili su imali kašnjenje preko 30 dana na prethodnim aktivnim ili otplaćenim kreditima (unazad 3 god.), ne važe definisani uslovi kamatne stope i provizije na obradu kredita. Za ove klijente definisana kamatna stopa je 20,00% i provizija na obradu kredita 2%.

**Efektivna kamatna stopa – EKS**

Efektivna kamatna stopa uključuje nominalnu kamatnu stopu i interkalarnu kamatu (ukoliko je ista obračunata), troškove obrade kredita, troškove mjenica i troškove ovjere dokumentacije koja predstavlja uslov za odobravanje kredita (obaveza ovjere dokumentacije odnosi se samo na urede na području FBiH).

Visina EKS za svakog pojedinačnog tražioca kredita dio je posebnog personalizovanog dokumenta – nacrtu Ugovora o kreditu.

Molimo Vas da potražite svoj primjerak nacrtu Ugovora o kreditu prije potpisivanja Ugovora o kreditu.

Reprezentativni primjer (na dan 06.02.2023.):

- EKS za kredit od 21.000,00 KM iznosi 19,12% uz NKS od 17,00%, sa troškom provizije za obradu kreditnog zahtjeva od 1%, trošak mjenica 10,00KM, trošak ovjere dokumentacije 6,00KM\* i rok otplate od 48 mjeseci.

\*trošak ovjere dokumentacije odnosi se samo na urede koji posluju na teritoriji FBiH; EKS se mijenja u skladu sa dodatnom dokumentacijom koja može predstavljati uslov za odobrenje svakog pojedinačnog kredita, i cijene koštanja ovjere dokumentacije koja se razlikuje u zavisnosti od nadležnog organa kod kog se dokumentacija ovjerava.

**Iznos i broj rata kredita i periodi u kojima dospijevaju**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• za kredite 20.001,00 KM – 50.000,00 KM rok otplate je do 78 mjeseci (minimalni anuitet 40,00 KM). Otplata kredita vrši se u jednakim mjesečnim anuitetima, čija visina zavisi od odobrenog iznosa kredita, ugovorenog roka otplate i ugovorene visine nominalne kamatne stope. Prvi anuitet dostiže na naplatu sljedećeg mjeseca po plasmanu kredita. Nepostoji mogućnost korištenja grace perioda.</li> </ul>
<b>Naknade i troškovi koji proizilaze iz ugovora</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naknada za obradu kredita 1%, plaća se jednokratno u momentu isplate kredita. Postoji mogućnost umanjnja provizije na obradu kredita i isto je definisano Odlukom o mogućnosti i uslovima umanjnja nominalne kamatne stope i provizije.</li> <li>2. Mjenica 5 KM - ukupan trošak mjenica zavisi od broja korištenih mjenica u kreditnom poslu.</li> <li>3. Trošak ovjere dokumentacije – odnosi se samo na urede koji posluju na teritoriji FBiH; trošak ovjere dokumentacijom zavisi od potrebne dokumentacije koja predstavlja uslov za odobravanje svakog pojedinačnog kredita, i cijene koštanja ovjere dokumentacije koja se razlikuje u zavisnosti od nadležnog organa kod kog se dokumentacija ovjerava.</li> <li>4. 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.</li> <li>5. Ukoliko je kredit obezbijeđen zalogom na pokretnu imovinu, tražilac kredita ima trošak provjere i registracije zaloga kod Centralnog registra zaloga</li> </ol>
<b>Informacija o obavezi korištenja notarskih usluga prilikom zaključenja ugovora o kreditu</b>
<p>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, 103/13 i 6/17), i Tarife o naknadama i nagradama notara u Federaciji Bosne i Hercegovine (Službene novine FBiH broj 57/13).</p> <p>Takođe, troškove upisa hipoteke u sudski registar i ishođenje brisovne dozvole po otplati kredita snosi Korisnik kredita.</p>
<b>Informacija o obavezi zaključenja ugovora o sporednim uslugama povezanim sa osnovnim ugovorom</b>
<p>Korisnik kredita nema obavezu zaključenja ugovora o sporednim uslugama povezanim sa osnovnim ugovorom.</p>
<b>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</b>
<p>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 dospjeća proteklo 15 dana, Društvo obračunava i naplaćuje zateznu kamatu od Korisnika kredita po kamatnoj stopi od 0,03% dnevno za RS i Brčko Distrikt i 10% na godišnjem nivou u FBiH, ali ne po većoj stopi od zakonske zatezne kamatne stope određene odgovarajućim zakonskim propisima.</p> <p>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.</p> <p>Troškove sudskog postupka – plaća Korisnik za kredite gdje je pokrenut sudski postupak naplate..</p>
<b>Upozorenje u vezi sa posljedicama propuštanja izmirenja ugovorenih obaveza prema Društvu</b>
<p>Korisnik kredita će o dospelom a neizmirenom dugu biti obaviješten telefonom, putem SMS ili Viber poruke. Nakon pomenutog obavještenja slijedi slanje:</p> <p>Opomena I klijentu/sudužniku – vezano za neplaćanje dospelje rate 16-og dana od dana propuštene uplate</p> <p>Opomena II klijentu/sudužniku – vezano za neplaćanje dospelje rate 31-og dana od dana propuštene uplate</p> <p>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)</p> <p>Ukoliko Korisnik kredita/jemac/sudužnik ne izvrši obavezu u roku određenom u opomeni Davalac kredita može aktivirati instrumente obezbjeđenja.</p>
<b>Instrumenti obezbjeđenja ispunjenja obaveza sa redoslijedom i načinom izmirenja</b>
<p>Kao instrumenti obezbjeđenja po kreditu koriste se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vlastita mjenica klijenta – obavezan instrument obezbjeđenja,</li> <li>- solidarni dužnik,</li> <li>- jemstvo fizičkog lica (mjenica, saglasnost o zapljeni, polisa osiguranja),</li> <li>- jemstvo poljoprivrednog proizvođača,</li> <li>- jemstvo pravnog lica (mjenica, platni nalozi),</li> <li>- hipoteka,</li> <li>- zalog na pokretnu imovinu uz obaveznu registraciju istog u Centralnom registru zaloga.</li> </ul> <p>Konačni elementi obezbjeđenja po pojedinačnom kreditu zavise od iznosa kredita i kreditne sposobnosti i utvrđuju se u pregovaračkoj fazi.</p> <p>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.</p>

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:

- da se primljene mjenice ne mogu realizovati usljed prestanka njihovog važenja ili iz drugih razloga saglasno zakonskim propisima kao i zbog razloga navedenih u stavu 1. ovog člana,
- kod ostali instrumenata obezbjeđenja u slučaju da korisnik kredita/sudužnik ili jemac podnesu Davaocu 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.

U filijalama i ekspoziturama koje posluju u Republici Srpskoj u slučaju neuredne otplate kredita Davalac kredita će upotrijebiti instrumente obezbjeđenja po sljedećem redoslijedu:

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. Zalog na pokretnu imovinu Korisnika kredita i sudužnika i Hipoteka na nepokretnu imovinu Korisnika kredita i sudužnika.

U filijalama i uredima koji posluju u Federaciji BiH u slučaju neuredne otplate kredita Davalac kredita će upotrijebiti instrumente obezbjeđenja po sljedećem redoslijedu:

1. Instrumenti obezbjeđenja Korisnika i sudužnika bjanko nalog, isprava za zapljenu plate, mjenica;
2. Zalog na pokretnu imovinu Korisnika kredita i sudužnika i Hipoteka na nepokretnu imovinu Korisnika kredita i sudužnika;
3. Instrumente obezbjeđenja jemca bjanko nalog, isprava za zapljenu plate, mjenica.

#### **Pravo korisnika na odustajanje od ugovora , uslovi i način odustajanja, visina troškova**

Formulacija u skladu sa regulativom za FBiH:

Društvo ne može korisniku staviti na raspolaganje kreditna sredstva prije isteka roka 14 dana od dana zaključenja ugovora, izuzev na izričit zahtjev korisnika. Zahtjev nije moguće podnijeti ukoliko se instrumenti obezbjeđenja kredita i drugi uslovi regulisani ugovorom, trebaju obezbijediti Društvu prije plasmana kredita. Korisnik kredita ima pravo da odustane od zaključenog ugovora o kreditu bez navođenja razloga za odustanak u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora. Obavještenje o odustanku Korisnik kredita dostavlja Društvu u pismenom obliku pri čemu se datum prijema tog obavještenja smatra datumom odustanka od Ugovora.

Kod Ugovora koji je osiguran hipotekom i kod ugovora čiji je predmet kupovina, odnosno finansiranje kupovine nepokretnosti korisnik može odustati od ugovora pod uslovom da nije počeo koristiti sredstva odobrena ovim ugovorom. Kod ovog načina odustanka Društvo ima pravo na naknadu stvarnih troškova koje je imala povodom zaključenja ugovora o kreditu.

Korisnik koji odustane od Ugovora dužan je odmah a najkasnije u roku od 30 dana od dana slanja obavještenja o raskidu ugovora vratiti Društvu glavnica i kamatu za vrijeme korištenja kredita. U slučaju odustanka Korisnika kredita, Društvo ima pravo naknaditi od Korisnika i troškove nastale kod nadležnih organa.

Formulacija u skladu sa regulativom za RS:

Korisnik kredita ima pravo da odustane od zaključenog Ugovora, bez navođenja razloga za odustanak, u roku od 14 dana od dana zaključenja ovog Ugovora. Korisnik kredita je dužan da o svojoj namjeri odustanka od Ugovora obavjesti Društvo u pisanoj formi, pri čemu se datum prijema tog obavještenja smatra datumom odustanka od Ugovora.

U slučaju odustanka Korisnika kredita od zaključenog Ugovora o kreditu, Društvo ima pravo na naplatu obračunate naknade za obradu kreditnog zahtjeva koja ne može biti veća od naknade u slučaju kada Korisnik ne odustane od kredita.

Prilikom odustajanja korisnika od ugovora o kreditu koji je obezbijeđen hipotekom, kao i ugovora čiji je predmet kupovina, odnosno finansiranje kupovine nepokretnosti, Društvo ima pravo na naknadu isključivo stvarnih troškova nastalih zaključenjem ugovora, sa čim je dužna da upozna korisnika prije zaključenja ugovora.

#### **Pravo korisnika na prijevremenu otplatu kredita i pravo Društva na naknadu, te visina naknade**

Korisnik kredita može izvršiti prijevremenu otplatu kredita, pri čemu Društvo ima pravo na objektivno opravdanu i ugovorenu naknadu troškova koji su direktno u vezi sa prijevremenom otplatom kredita. Društvo ima pravo i naplaćuje od Korisnika kredita objektivno opravdanu i ugovorenu naknadu u vezi sa prijevremenom otplatom kredita samo pod uslovom da se ista vrši kod kredita sa fiksnom kamatnom stopom i ako je iznos prijevremene otplate u periodu od godine dana veći od 5.000,00 KM za kredite odobrene u Republici Srpskoj. Za kredite odobrene u Federaciji Bosne i Hercegovine vrijedi da, kada se radi o prijevremenoj otplati kredita, naknada se može naplatiti pod uslovom 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.

Naknada za prijevremenu otplatu kredita ugovara se i obračunava do visine troškova nastalih zbog prijevremene

otplate po stopi od:

- 1,00% iznosa kredita koji se prijevremeno otplaćuje i to ako je period između prijevremene otplate i roka ispunjenja obaveza iz ugovora o kreditu jednak ili duži od jedne godine,
- 0,5% iznosa kredita koji se prijevremeno otplaćuje i to ako je period između prijevremene otplate i roka ispunjenja obaveza iz ugovora o kreditu kraći od jedne godine.

Naknada za prijevremenu otplatu kredita ni u jednom slučaju ne može biti veća od iznosa kamate koju bi korisnik platio za vrijeme od dana vraćanja kredita do dana kada je kredit po ugovoru trebao biti vraćen. Osnovica za obračun naknade iz prethodnog stava ovog člana čini ostatak duga (nedospjela glavnica) na dan prijevremen otplate.

U slučaju prijevremene otplate kredita za tržište FBiH, Društvo će naplaćivati naknadu za prijevremeni povrat, ali maksimalno do procentualnog iznosa koji je ugovoren za naknadu za obradu kredita.

#### **Ostala prava Korisnika u pregovaračkoj fazi**

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.

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.

#### **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 PRIMJER UKUPNIH TROŠKOVA KREDITA**

KREDIT U IZNOSU OD 50.000,00 KM, ROK OTPLATE 48 MJESECI, MJESEČNI ANUITET 1.442,75 KM

Nominalna kamatna stopa	17,00%	19.252,00 KM
Efektivna kamatna stopa	19,43%	
Naknada za obradu zahtjeva	1%	500,00 KM
Troškovi mjenica	5,00 KM po mjenici	10,00 KM
Osiguranje kredita	nema	nema troškova
Naknada za vođenje kredit. računa	nema	nema troškova
Notarske usluge	250,00 KM	250,00 KM
Trošak ovjere dokumentacije (samo za urede u FBiH; primjer obračuna obavezne dokumentacije za fizička lica, ovjerene po cijenama u opštini Bihać)	Cijena ovjere jednog dokumenta je 3,00 KM	9,00 KM
Troškovi ovjere administr. zabrana	nema	nema troškova
		<b>UKUPNO: 20.021,00 KM</b>

Datum i mjesto: \_\_\_\_\_

Potpis klijenta: \_\_\_\_\_