

Informisanje korisnika u pregovaračkoj fazi
Standardni informacioni list u primjeni od 03.12.2021. godine

Podaci o davaocu usluge	Bosna Bank International dd Sarajevo Trg djece Sarajeva bb 71000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina
Vrsta usluge	<ul style="list-style-type: none">- Isplata gotovine putem finansijskog partnerstva u nekretnini/Finansiranje pokriveno depozitom 100%- Isplata gotovine putem finansijskog partnerstva u nekretnini/Finansiranje pokriveno depozitom manje od 100%
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. Navedeno finansiranje može biti pokriveno od 50% do 100% sa depozitom.	
IZNOS USLUGE, OZNAKA VALUTE I USLOVI KORIŠTENJA	
Valuta – KM/BAM, uz primjenu valutne klauzule za sva dugoročna finansiranja preko 120 mjeseci. Iznos finansiranja: Minimalno 1.000,00 KM; Maksimalno 250.000,00 KM Učešće u finansiranju 0,20% od iznosa finansiranja, a ne manje od 30,00 KM. 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. 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 fizičkim licima dati su u Općim uslovima poslovanja Banke i Općim uslovima korištenja koji se primjenjuju u finansijskom poslovanju sa fizičkim licima i pojedinačnim ugovorima o finansiranju.	
TRAJANJE UGOVORA	
Maksimalni rok otplate finansiranja je 10 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

Za finansiranja pokrivena 100% depozitom nominalna profitna marža je 2,25% (fiksno) bez obzira na grupu klijenta.

Za finansiranja pokrivena 50% i više depozitom nominalna profitna marža je varijabilna i izračunat će se kao ponder između:

- Stope 2,25% (stopa za finansiranja pokrivena 100% depozitom)
- Važeće stope „finansiranja isplate gotovine putem finansijskog partnerstva u nekretnini“ za pojedinačne grupe klijenta

Visina nominalne profitne marže po grupama klijenata za finansiranje isplate gotovine putem finansijskog partnerstva u nekretnini:

Obezbjedenje	Rok otplate	I grupa	II grupa	III grupa
		Do 50.000,00 KM	Do 35.000,00 KM	Do 20.000,00 KM
Mjenice i IOZ	do 36 mjeseci	do 10.000,00 KM 5,89%	do 10.000,00 KM 6,49%	do 10.000,00 KM 6,99%
		od 10.001,00 KM 4,19%	od 10.001,00 KM 5,19%	od 10.001,00 KM 6,19%
	do 60 mjeseci	do 10.000,00 KM 5,89%	do 10.000,00 KM 6,49%	do 10.000,00 KM 6,99%
		od 10.001,00 KM 4,39%	od 10.001,00 KM 5,39%	od 10.001,00 KM 6,39%
	do 84 mjeseca	do 10.000,00 KM 5,89%	do 10.000,00 KM 6,49%	do 10.000,00 KM 6,99%
		od 10.001,00 KM 4,49%	od 10.001,00 KM 5,49%	od 10.001,00 KM 6,49%
	do 120 mjeseci	do 10.000,00 KM 5,89%	do 10.000,00 KM 6,49%	do 10.000,00 KM 6,99%
		od 10.001,00 KM 4,89%	od 10.001,00 KM 5,89%	od 10.001,00 KM 6,89%

Nominalna profitna marža 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.

U periodima kada je vrijednost šestomjesečnog EURIBOR-a manja od 0,00, BBI će referentnom vrijednošću šestomjesečnog EURIBOR-a smatrati vrijednost od 0,00 (nula).

U toku trajanja finansiranja nominalna profitna marža se ne može mijenjati kada je vrijednost šestomjesečnog EURIBOR-a manja od 0,00 ili u periodima kada bi vrijednost profitne marže bila veća od maksimalne godišnje stope. Visina maksimalne profitne marže u zavisnosti od perioda otplate finansiranja:

Period otplate finansiranja u mjesecima	od 12 do 60	od 61 do 120	od 121 do 180	od 181 do 240
Maksimalna profitna marža	8% p.a.	9% p.a.	10% p.a.	11% p.a.

PRIMJER PONDERISANE PROFITNE MARŽE:

Zahtjev za finansiranje 50.000,00 KM od čega kao koleteral imamo 30.000,00 KM (60% pokriveno depozitom). Uzimajući u obzir da je finansiranje na 60 mjeseci i da je I grupa klijenta u pitanju.

$$30.000,00 * 2,25 = 67.500,00$$

$$20.000,00 * 4,39 = 87.800,00$$

$$67.500,00 + 87.800,00 = 155.300,00 / 50.000,00 = 3,106\%$$

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/trškove koji proizilaze iz ugovora o finansiranju. Pregled mjesečnih anuiteta za pojedine iznose finansiranja i rokove otplate pokriveno 100% depozitom.

Iznos / period	36	60	84	120
10.000,00 KM	287,52 KM	176,37 KM	128,78 KM	93,14 KM
20.000,00 KM	575,04 KM	352,75 KM	257,56 KM	186,27 KM
40.000,00 KM	1.150,07 KM	705,49 KM	515,12 KM	372,55 KM
50.000,00 KM	1.437,59 KM	881,87 KM	643,90 KM	465,69 KM

Reprezentativni primjer: uz pretpostavku da je finansiranje pokriveno 100% depozitom na iznos od 15.000,00 KM, na period od 60 mjeseci.

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	2,25% (fiksno)
Rok otplate	60 mj
Mjesečni anuitet	264,56 KM

Ukupni iznos profitne marže koju će klijent platiti za vrijeme korištenja finansiranja	873,60 KM
Ukupan iznos koji će klijent platiti	16.104,60 KM
Efektivna profitna marža	2,88%
Troškovi koji ulaze u EPM	
Naknada za obradu zahtjeva za finansiranje 0%	0,00 KM
Trošak ovjere isprave o zapljeni (jednokratno, fiksno)	(2,00 KM po jednom primjerku) - 4,00 KM
Trošak mjenice (jednokratno, fiksno)	(5,00 KM – jedna mjenica) – 10,00 KM
Troškovi vođenja računa finansiranja – 3,20 KM (mjesečno, promjenljivo)	192,00 KM
Trošak upisa depozita u registar zaloga (jednokratno, fiksno)	20,00 KM
Trošak izdavanje izvoda iz CRK-a za potrebe analize (jednokratno, fiksno)	5,00 KM
UKUPNO	231,00 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/anuitet 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 3,20 KM (mjesečno, promjenljivo)
2. Naknada za obradu finansiranja za sve grupe klijenata je 0,00%.

U pogledu troškova koji su definisani kao promjenljivi, BBI uzima u obzir godišnju stopu inflacije/deflacije, prema zvaničnim podacima koje objavljuje Agencija za statistiku BiH. Ugovorne strane su saglasne, da će BBI vršiti usklađivanje visine promjenljivih troškova samo ukoliko zbir stopa inflacije/deflacije za protekle tri godine bude jednak ili iznad +/- 5%. BBI će jednom godišnje utvrđivati promjenu visine troškova u zavisnosti od promjene zbira stopa inflacije/deflacije za protekle tri godine. Ugovorne strane su saglasne da je BBI ovlaštena, u svakom trenutku, bez obzira na kretanja parametara Inflacije/deflacije donijeti odluku o smanjenju visine pojedinih troškova. BBI će o svim promjenama obavijestiti Korisnika putem nove tarife, koja će biti dostupna u prostorijama BBI ili objavljena na web stranici BBI.

INFORMACIJA O OBAVEZI KORIŠTENJA NOTARSKIH USLUGA PRILIKOM ZAKLJUČENJA UGOVORA

Moguća je obaveza korištenja usluga notara ukoliko se ovjera isprava o zapljeni 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 Klijent je dužan zaključiti ugovor o depozitu kao i ugovor o zalogu novčanog depozita.

PROFITNA MARŽA KOJA SE PRIMJENJUJE U SLUČAJU KAŠNjenja U IZMIRENju OBAVEZA I PRAVILA ZA NJENO PRILAGOĐAVANJE, 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. Stopa penala će se mijenjati shodno izmjenama zakona kojima se reguliše visina stope zakonske zatezne kamate.

UPOZORENJE U VEZI SA POSLJEDICAMA PROPUSTANJA IZMIRENJA OBAVEZA

Dužnik će o dospjelim, a neizmirenim obavezama prvobitno biti obaviješten telefonskim pozivom.

Poslije pomenutih obavještenja slijedi:

- 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:

- 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 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 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 umanjenje 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 dužad 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.

Naknada za prijevremeno zatvaranje finansiranja iz novoodobrenog finansiranja u Banci se ne naplaćuje.

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 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
Sedam (7) 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
Navedeno finansiranje može biti pokriveno od 50% do 100% sa depozitom. Sredstva depozita se oročavaju na period finansiranja na poseban namjenski račun za pokriće finansiranja bez obračuna prinosa.

Datum preuzimanja standardnog informacionog lista: _____

Potpis tražioca finansiranja kojim potvrđuje prijem standardnog informacionog lista: _____

Potpis službenika Banke koji je uručio standardni informacioni list: _____