

Informacioni list

Hipotekarno finansiranje

Standardni informacioni list u primjeni od 17.02.2025. godine

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

Vrsta usluge	Hipotekarno finansiranje
--------------	--------------------------

OPIS I NAMJENA

Hipotekarno finansiranje je finansiranje obezbjedeno založnim pravom (hipotekom) na nekretninu.

IZNOS USLUGE, OZNAKA VALUTE I USLOVI KORIŠTENJA

Valuta - KM/BAM, uz primjenu valutne klauzule za finansiranja sa rokom otplate preko 180 mjeseci.

Iznos finansiranja: Minimalno 500,00 KM; Maksimalno 500.000,00 KM

Klijent je obavezan učestvovati u svakom partnerskom odnosu sa Bankom. Visina učešća računa se kao razlika između procijenjene vrijednosti nekretnine (ovlaštenog sudskog procjenitelja) i traženog iznosa finansiranja.

Hipotekarno finansiranje je namjenjeno fizičkim licima sa redovnim mjesečnim primanjima.

U slučaju da podnosilac zahtjeva za finansiranje nije vlasnik nekretnine u zemljišnim knjigama, vlasnik nekretnine ima svojstvo založnog dužnika jer lično ne odgovara za obaveze prema Banci već Banka može naplatiti svoje potraživanje samo iz založene imovine.

Klijent mora osigurati nekretninu od osnovnih rizika kod osiguravajućeg društva. Polica osiguranja na nekretninu koja je predmet založnog prava, mora biti vinkulirana na Banku na period trajanja Ugovora o finansiranju, precizirajući zaštitu od osnovnih rizika.

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. Banka odobrena sredstva iz finansiranja prenosi na tekući račun klijenta.

Ostali detaljni uslovi korištenja koji se primjenjuju u finansiranju sa fizičkim licima dati su u Općim uslovima poslovanja za finansiranja fizičkih lica i pojedinačnim ugovorima o finansiranju.

TRAJANJE UGOVORA

Maksimalni rok otplate finansiranja je 30 godina (Banka će izvršiti procjenu mogućnosti odobrenja maksimalnog roka otplate za svakog pojedinog klijenta).

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 može biti ugovorena kao fiksna ili varijabilna.

- Fiksna profitna marža može biti ugovorena na rok otplate do 120 mjeseci, a podrazumijeva da se profitna marža ne mijenja u periodu važenja Ugovora o finansiranju. Fiksna stopa se može koristiti isključivo za hipotekarno finansiranje čija sredstva se 50% i više koriste namjenski (kupovina nekretnine, ulaganje u nekretninu, otkup stambenih zaduženja iz drugih finansijskih institucija i sl.).
- Varijabilna profitna marža sastoji se od zbira fiksnog nepromjenjivog mark-up-a i promjenjivog šestomjesečnog EURIBOR-a. Vrijednost EURIBOR-a dostupna je na: <https://bbi.ba/finansiranja/euribor/> Varijabilna nominalna profitna marža se mijenja svakih šest mjeseci od datuma puštanja sredstava u skladu sa promjenom vrijednosti šestomjesečnog EURIBOR-a. Varijabilna profitna marža za vrijeme trajanja partnerstva neće biti manja od ugovorene nominalne profitne marže na dan izrade Ugovora o finansiranju, odnosno veća od ugovorene maksimalne profitne marže. 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.

Visina nominalnih stopa po grupama klijenata su:

Obezbjedenje	Rok otplate u mjesecima	maksimalan iznos u skladu sa procedurom			
		I grupa		II grupa	
		varijabilna	fiksna	varijabilna	fiksna
Mjenice + IOZ + hipoteka omjer: I grupa => 1:1 II grupa => 1:1,25	do 60	4,69%	4,55%	5,09%	5,55%
	do 120	4,69%	4,75%	5,09%	5,75%
	do 180	4,79%	/	5,79%	/
	do 240	4,99%	/	5,99%	/
	do 360	5,19%	/	6,19%	/

Napomena: u slučaju da Klijent neće otvoriti tekući račun (uz aktiviranje jednog od Paketa) i usmjeriti primanja preko BBI, profitna marža se uvećava za 1 procentni poen.

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 OBRACUNU

Efektivna profitna marža zavisi od iznosa finansiranja, roka otplate, a uključuje nominalnu profitnu maržu i sve naknade/troškove koji proizilaze iz ugovora o finansiranju.

Pregled mjesečnih anuiteta za pojedine iznose finansiranja i rokove otplate uz varijabilnu profitnu maržu, za prvu grupu Klijenata, sa hipotekom.

Iznos / period	60	120	180	240	360
50,000.00 KM	936,48 KM	522,78 KM	389,95 KM	329,70 KM	274,25 KM
70,000.00 KM	1.311,07 KM	731,90 KM	545,93 KM	461,58 KM	383,95 KM
100,000.00 KM	1.872,95 KM	1.045,57 KM	779,90 KM	659,40 KM	548,49 KM
200,000.00 KM	3.745,91 KM	2.091,13 KM	1.559,80 KM	1.318,81 KM	1.096,99 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 mjeseci, za prvu grupu klijenata, obezbjedeno hipotekom na nekretnini, ispravama o zapljeni i dvjema mjenicama i da klijent ima otvoren BBI Klasič paket. Odobrena sredstva finansiranja se isplaćuju na tekući račun klijenta.

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

Iznos finansiranja KM	70.000,00 KM
Nominalna profitna marža	4,69%
Rok otplate	120 mjeseci
Mjesečni anuitet	731,90 KM
Ukupni iznos p.m. koju će klijent platiti za vrijeme korištenja finansiranja	17.827,66 KM
Ukupan iznos koji će klijent platiti	87.827,66 KM
Efektivna profitna marža	5,94%
Troškovi koji ulaze u EPM	
Trošak mjenice (jednokratno, fiksno)	(5,00 KM - jedna mjenica) - 10,00 KM
Trošak ovjere isprave o zapljeni (jednokratno, fiksno)	(2,00 KM po jednom primjerku) - 4,00 KM
Trošak izdavanja izvoda iz registra nepokretnosti ZK izvadak (jednokratno, fiksno)	10,00 KM- pretpostavljeni trošak
Trošak procjene vrijednosti nepokretnosti (jednokratno, fiksno)	150,00 KM- pretpostavljeni trošak

Trošak provedbe ugovora o hipoteci i upisa založnog prava u zemljišnu knjizne registre (jednokartno, fiksno)	350,00 KM - pretpostavljeni trošak
Naknada za obradu zahtjeva za finansiranje 0,50%	350,00 KM
Troškovi vođenja računa finansiranja - 3,99 KM (mjesečno, promjenljivo)	478,80 KM
Trošak vođenja BBI Klasik paketa 15,99 KM (mjesečno, promjenljivo)	1.918,80 KM
Trošak osiguranja nekretnine (unaprijed) za cijeli period finansiranja (jednokratno, fiksno)	140,00 KM
Trošak izdavanje izvoda iz CRK-a za potrebe analize (jednokratno, fiksno)	0,00 KM
UKUPNO	3.411,60 KM

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 promjenjivih 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.

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 dospijeva 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 ODREĐENE 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 zahtjeva iznosi (jednokratno, fiksno):
 - 1,00% za sve grupe klijenata uz BBI pakete (Aktiv, Praktik)
 - 0,50% za sve grupe klijenata uz BBI paket Klasik
 - 0,00% za sve grupe klijenata uz BBI paket Platinum
 - 2% za sve grupe klijenata bez paketa

INFORMACIJA O OBAVEZI KORIŠTENJA NOTARSKIH USLUGA PRILIKOM ZAKLJUČENJA UGOVORA

Notarskoj obradi podliježe Ugovor o hipoteci.

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 osiguranju nekretnine za cijeli period otplate finansiranja unaprijed.

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 PROPUŠTANJA 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 sljedeća 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.

U zavisnosti od iznosa finansiranja, kreditne sposobnosti i roka otplate Banka može zahtjevati i druge vrste obezbjeđenja: Depozit.

PRAVO KORISNIKA NA ODUSTAJANJE OD UGOVORA, USLOVI I NAČIN ODUSTAJANJA, KAO I VISINU TROŠKOVA U VEZI S TIM

Klijent ima pravo da odustane od zaključenog ugovora o finansiranju, bez navođenja razloga za odustanak, u roku od 14 dana od dana zaključenja ugovora. Klijent je dužan da o svojoj namjeri odustanka od ugovora obavijesti BBI u pisanoj formi, pri čemu se datum prijema tog obavještenja smatra datumom odustanka od ugovora.

U slučaju odustanka korisnika od zaključenog ugovora o finansiranju, BBI ima pravo na naplatu obračunate naknade za obradu zahtjeva za finansiranje koja ne može biti veća od naknade u slučaju kada Klijent ne odustane od finansiranja. Ukoliko Klijent odustane od ugovora prije isteka roka od 14 dana od dana zaključenja ugovora, a obezbijedio je instrumente obezbjeđenja i platio ili preuzeo obavezu plaćanja troškova u vezi sa istim, odustajanjem od ugovora o finansiranju takvi troškovi su isključivo troškovi Klijenta.

Ukoliko je Klijent počeo koristiti sredstva, dužan je da u roku od 30 dana, od dana odustanka od ugovora tj. slanja obavještenja BBI o odustanku od ugovora, vrati BBI glavnici i profitnu maržu za vrijeme korištenja finansiranja.

Ako Klijent koristi svoje pravo na odustanak od osnovnog ugovora, istog više ne obavezuju ugovori o sporednim uslugama, osim u slučajevima ako je Klijent počeo koristiti predmetnu uslugu u skladu sa drugim ugovorom. Klijent mora u pisanom odustanku od ovog ugovora izričito navesti da odustaje i od sporedne usluge.

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

Banka ne može u slučaju prijevremene otplate finansiranja obračunavati i naplaćivati naknadu za raskid ugovora u procentualnom iznosu većem od procentualnog iznosa koji je primljen prilikom obrade finansiranja. Izuzetno od navedenog, obračun i naplata naknade za prijevremenu otplatu finansiranja odobrenih korisnicima finansijskih usluga vrši se u skladu sa zakonom kojim se uređuju prava i zaštita korisnika finansijskih usluga.

U slučaju da se hipotekarno finansiranje odobri u skladu sa Zakonom o zaštiti korisnika finansijskih usluga, primjenjuju se slijedeća pravila:

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 obavijesti 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, osim za finansiranja.

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 na besplatan primjerak nacрта ugovora, osim ukoliko Banka u vrijeme podnošenja zahtjeva korisnika ocijeni da ne postoje uslovi za zasnivanje odnosa s korisnikom u konkretnom pravnom poslu. Klijent ima pravo razmotriti nacrt ugovora izvan prostorija banke u istom roku u kojem Banku obavezuju podaci u pregovaračkoj fazi sadržani u standardnom informacionom listu (7 dana od datuma naznačenog na standardnom informacionom listu).

**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**

Banka u zavisnosti od procjene kreditne sposobnosti, iznosa finansiranja kao i roka otplate može tražiti depozit kao instrument obezbjeđenja.

Datum preuzimanja standardnog informacionog lista: ____/____/____godine

Potpis tražioca finansiranja
(kojim potvrđuje prijem standardnog informacionog lista)

Potpis službenika Banke koji je uručio standardni informacioni list