KOMERCIJALNA KREDITNA LINIJA UNION BANKE D.D. SARAJEVO U SURADNJI SA VLADOM FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

- STAMBENI KREDITI ZA MLADE 2025-

Kriteriji koje trebaju ispunjavati podnosioci zahtjeva za kredit

- **Kome je kredit namijenjen?**

Krediti iz ove linije namijenjeni su punoljetnim državljanima BiH do navršenih 40 godina starosti, zaposlenim na neodređeno vrijeme[1], u minimalnom trajanju od 6 mjeseci. Minimalno trajanje radnog odnosa odnosi se na ukupno trajanje zaposlenja kod trenutnog i prethodnog poslodavca, uključujući zaposlenje na određeno vrijeme i period probnog rada u sklopu zaposlenja na neodređeno vrijeme, kod poslodavca koji ispunjava definisane kriterije prihvatljivosti.

Podnosioci zahtjeva moraju ispunjavati i ostale uslove za kreditiranje koje utvrđuje Union banka d.d. Sarajevo (u daljem tekstu: Banka), u skladu sa zakonskim i podzakonskim propisima i internim aktima Banke.

Namjena kredita?

Krediti iz ove linije namijenjeni su za kupovinu stana ili kuće na teritoriji Federacije BiH, kojom se rješava stambeno pitanje podnosioca zahtjeva.

Nekretnina koja je predmet kupovine ne može biti u vlasništvu člana uže porodice podnosioca zahtjeva. Članom uže porodice smatra se: bračni i vanbračni drug, braća i sestre, dijete (bračno, vanbračno, usvojeno, pastorče i dijete bez roditelja uzeto na izdržavanje) i roditelji (otac, majka, očuh, maćeha, usvojitelj i hranitelj).

Za finansiranje troškova vezanih za primarnu namjenu kredita (plaćanje poreza na promet nepokretnosti, troškovi procjene vrijednosti nekretnine, osiguranja nekretnine, troškovi notara, prateći troškovi useljenja i opremanja nekretnine), moguće je iskoristiti do 10% od iznosa odobrenog kredita, a maksimalno 10.000,00 KM.

Krediti iz ove linije nisu namijenjeni za refinansiranje (zamjenu/otplatu) postojećih kreditnih zaduženja podnosioca zahtjeva.

- **Može li se dobiti kredit za kupovinu stambene jedinice u izgradnji?**

Kredit može biti namijenjen i za kupovinu stambenih jedinica – stanova u objektu u izgradnji. Ukoliko je riječ o kupovini stambenih jedinica – stanova u objektu u izgradnji, odobrena kreditna sredstva se prenose na namjenski račun otvoren u Banci, sa kojima podnosilac zahtjeva ne može raspolagati. Provođenjem postupka etažiranja objekta, upisa vlasništva na podnosioca zahtjeva te upisa založnog prava u korist Banke, kreditna sredstva se prenose na račun prodavca/investitora. U slučaju da podnosilac zahtjeva obezbijedi založno pravo u korist Banke na drugoj nekretnini prihvatljivoj za Banku, moguće je izvršiti prenos sredstava na račun prodavca/investitora prije upisa založnog prava u korist Banke na nekretnini koja je predmet kupovine.

U slučaju kupovine stambenih jedinica - stanova u objektu u izgradnji, a uz uslov ugovaranja poslovne saradnje između Banke i investitora (pri čemu Banka cijeni prihvatljivost investitora), odobrena kreditna sredstva se prenose na transakcijski račun prodavca/investitora, uz prethodno obezbijeđenu predbilježbu prava vlasništva i prvenstvenog reda založnog prava u korist Banke. U slučaju ugovaranja poslovne saradnje, investitor izdaje jednu mjenicu uz mjenično ovlaštenje kao obezbjeđenje završetka izgradnje stambene jedinice koja je predmet finansiranja. Izdata mjenica će biti vraćena investitoru po upisu založnog prava prvog reda u korist Banke na nekretnini koja je predmet finansiranja, a sve u skladu sa potpisanim Ugovorom o poslovnoj saradnji.

Relevantna vrijednost nekretnine prilikom razmatranja zahtjeva je kupoprodajna cijena stambene jedinice - stana u izgradnji. Podnosilac zahtjeva je u obavezi odmah po sticanju uslova za upis založnog prava, dostaviti Banci procjenu vrijednosti nekretnine izvršenu od strane nezavisnog procjenitelja.

[1] U skladu sa internim aktima Banke

Kredit nije namijenjen za finansiranje izgradnje individualnih stambenih objekata – kuća.

❖ **Platežna sposobnost**

Podnosilac zahtjeva i njegovo domaćinstvo moraju imati dovoljnu platežnu sposobnost za traženi kredit.

Platežna sposobnost podnosioca zahtjeva podrazumijeva maksimalan iznos mjesečnih kreditnih obaveza kojim se mogu opteretiti njegova redovna mjesečna primanja.

Platežna sposobnost domaćinstva predstavlja maksimalno mogući iznos mjesečnih kreditnih obaveza domaćinstva podnosioca zahtjeva.

Platežnu sposobnost utvrđuje Banka u skladu sa zakonskim i podzakonskim propisima i internim uslovima za procjenu i dokumentovanje kreditne sposobnosti.

Ukoliko podnosilac zahtjeva živi u domaćinstvu sa bračnim/vanbračnim partnerom, isti se u proces uključuje kao sudužnik.

U slučaju djelomične platežne sposobnosti podnosioca zahtjeva, u proces se uključuje kreditno sposobni solidarni sudužnik, sa kojim zbirno ispunjava uslove platežne sposobnosti. Pored zbirne platežne sposobnosti podnosioca zahtjeva i solidarnog sudužnika, solidarni sudužnik mora ispunjavati i određene uslove definisane u skladu sa internim aktima Banke[2].

❖ **Maksimalni iznos kredita?**

Maksimalan iznos kredita je 300.000 KM

❖ **Maksimalan rok otplate kredita?**

Maksimalan rok otplate je 25 godina (300 mjeseci).

❖ **Kamatna stopa?**

Nominalna kamatna stopa za ovu vrstu kredita iznosi 2,99% na godišnjem nivou.

Efektivna kamatna stopa (EKS) iznosi 3,14% i izračunata je na iznos kredita od 200.000 KM, sa rokom otplate od 300 mjeseci i bez naknade za obradu kredita. U izračun efektivne kamatne stope uključeni su troškovi kupovine mjenica, ovjere dokumentacije, interkalarne kamate, vođenja kreditnog računa, procjene vrijednosti nekretnine, osiguranja nekretnine, pribavljanja poreznih uvjerenja, ZK izvatka i troškovi usluga notara.

❖ ***Smanjenje kamatne stope?***

Smanjenje kamatne stope ostvaruje se kao posebna pogodnost za rođeno/usvojeno dijete od dana podnošenja zahtjeva za kredit (ne uzimajući u obzir djecu rođenu prije podnošenja zahtjeva), kako slijedi:

- ***za prvo dijete kamatna stopa se smanjuje za 0,15% (sa 2,99% na 2,84%);***
- ***za drugo dijete kamatna stopa se smanjuje za dodatnih 0,20% (sa 2,84 na 2,64%);***
- ***za treće dijete kamatna stopa se smanjuje za dodatnih 0,25% (sa 2,64% na 2,39%)***

Smanjenje kamatne stope se realizuje po dostavljanju izvoda iz matične knjige rođenih ili rješenja o zasnivanju usvojenja i primjenjuje se od dana odobrenja. Retroaktivno smanjenje kamatne stope nije moguće.

*Posebna pogodnost smanjenja kamatne stope se može ostvariti samo u okviru linije stambenih kredita - Stambeni krediti za mlade 2025. godina.

❖ **Vrsta kamatne stope?**

Kamatna stopa je fiksna tokom cijelog roka otplate.

[2] Kriterij iz ovog akta u vezi sa godinama starosti podnosioca zahtjeva ne mora ispunjavati i solidarni sudužnik.

❖ **Naknada za obradu zahtjeva za kredit?**

Naknada za obradu*
0,00%

*Naknada za obradu se odnosi samo na klijente primaoce plata na račun u Banci, odnosno klijente koji će prenijeti platu na račun u Banci. Za klijente koji ne prenesu primanja, naknada za obradu iznosi 1,00%.

❖ **Instrumenti obezbjeđenja?**

Pored standardnih instrumenta obezbjeđenja koji obuhvataju: saglasnost o pljenidbi na primanja podnosioca zahtjeva, mjenice podnosioca zahtjeva, saglasnost o pljenidbi na primanja sudužnika/mjenica sudužnika (gdje je primjenjivo), kao instrument obezbjeđenja Banka će zasnovati založno pravo na nekretnini koja je predmet finansiranja. Nekretnina koja je definisana kao instrument obezbjeđenja treba biti osigurana polisom osiguranja od opštih rizika vinkuliranom u korist Banke.

Vrijednost nekretnine koja predstavlja instrument obezbjeđenja zahtijeva se u omjeru 1:1 (iznos dijela kredita namijenjenog za plaćanje kupoprodajne cijene nekretnine : vrijednost nekretnine) za stambene jedinice - stanove, odnosno 1:1,50 za stambene jedinice – kuće (ruralna područja) i 1:1,25 za stambene jedinice – kuće (urbana područja), pri čemu se kao relevantna vrijednost nekretnine uzima niža vrijednost između kupoprodajne i procijenjene vrijednosti. Svi ostali uslovi su definisani internim aktima Banke.

Kriteriji prihvatljivosti koje treba ispunjavati poslodavac podnosioca zahtjeva za kredit (i solidarnog sudužnika):

- ✓ Poslodavac posluje minimalno 3 godine
- ✓ Poslodavac nije u stečaju
- ✓ Poslodavac nije u likvidaciji
- ✓ Poslodavac nije u postupku finansijske konsolidacije u skladu sa Zakonom o finansijskoj konsolidaciji privrednih društava u FBiH
- ✓ Poslodavac ima finansijske pokazatelje koji ukazuju na održivost i kontinuitet poslovanja prema procjeni Banke
- ✓ Svi transakcijski računi poslodavca su aktivni
- ✓ Uredno servisira svoje kreditne obaveze prema Banci i ne postoje saznanja o neizmirivanju kreditnih obaveza u drugim bankama (nema plasmane klasifikovane u nivou kreditnog rizika 3)
- ✓ Redovno izmiruje obaveze po osnovu plaća, naknada i ostalih primanja zaposlenih

Institucije koje se finansiraju iz budžeta bilo kojeg nivoa vlasti u Bosni i Hercegovini sa minimalnim udjelom budžetskog finansiranja od 50% trebaju ispunjavati sljedeće kriterije:

- ✓ Svi transakcijski računi poslodavca su aktivni
- ✓ Uredno izmiruje plate radnicima

Napomena

Pored navedenih kriterija, procjenu kreditne sposobnosti podnosioca zahtjeva Banka će vršiti u skladu sa važećim procedurama Banke.

Banka može, u slučaju potrebe, zahtijevati dodatne informacije o podnosiocu zahtjeva za kredit i poslodavcu podnosioca zahtjeva.

Za dodatna tumačenja i obrazloženja nadležna je Banka.

Valutna klauzula se ugovara u zavisnosti od iznosa plasmana i roka otplate.