

**Информативен формулар за кредити обезбедени со недвижен имот
на УНИ Банка АД Скопје**

Овој Формулар содржи информации за кредитни продукти¹ на УНИ Банка АД Скопје наменети за физички лица.

Целосните информации за кредитни продукти, правата и обврските помеѓу Банката и клиентите се наведени во Општите услови за платежна сметка и платежни услуги, Рамковниот договор за платежна сметка и платежни услуги, Тарифата на надоместоци, Информативен документ за надоместоци и Поимник, податоци и информации за продуктите на банката достапни на интернет старната на Банката www.unibank.mk, како и во Експозитурите на Банката.

ПОДАТОЦИ ЗА БАНКАТА	
Колона 1	Колона 2
Назив на Банката	Универзална Инвестициона Банка АД Скопје
Адреса (седиште и адреса за контакт)	ул. "Максим Горки" бр.6, 1000 Скопје Република Северна Македонија
Број на телефон	02/3111 111
Електронска пошта*	info@unibank.com.mk
Интернет - страница	https://unibank.mk/
Износ и валута на кредитот	Согласно кредитоспособноста на клиентот ЕУР/МКД. Примерок со износ и валута во делот ефективна каматна стапка и претпоставките што се користат за пресметување на таа стапка и износ на секоја рата или ануитет што Потрошувачот е должен да го плати
Времетраење на кредитот	До 240 месеци за хипотекарен кредит До 360 месеци за станбен кредит
Вид на кредитот	Станбен кредит Хипотекарен кредит Кредит за купување на деловен простор
Вид на каматната стапка	Фиксна / променлива
Начин на формирање на варијабилна к.с.	Променлива каматна стапка е стапка која се менува согласно позитивните прописи и актите за деловната политика на Банката, чија промена и висина не зависи од волјата на договорните страни, а зависи од промената на базична каматна стапка. Базична каматна стапка е едномесечна меѓубанкарска каматна стапка, СКИБОР за денарски и ЕУРИБОР за пласмани во валута и валутна клаузула, просечна за периодот помеѓу

¹ За продукти коишто не се опфатени со Заонот за заштита на потрошувачите при договори за потрошувачки кредити

	<p>две последователни утврдувања на каматните стапки, односно на квартална основа, а која се објавува на интернет страните: http://www.nbrm.mk/, www.euribor-rates.eu и www.unibank.mk.</p>
Висина на казнена каматна стапка применета во случај на задоцнети плаќања	12% на годишна основа
Начин на формирање казнена каматна стапка	Стапката на казнената камата се определува за секое полугодие и тоа во висина на каматната стапка од основниот инструмент од операциите на отворен пазар на Народната банка на РСМ (референтна стапка), што важела на последниот ден од полугодие што му претходело на тековното полугодие, зголемена за осум процентни поени.
Ефективна каматна стапка и претпоставките што се користат за пресметување на таа стапка и износ на секоја рата или ануитет што Потрошувачот е должен да го плати	<p>Вкупен износ којшто го плаќа потрошувачот:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Вкупна главница = 60.000 еур ❖ број на рати = 240 <p>Станбен кредит за приматели на плата во УНИ Банка</p> <ul style="list-style-type: none"> - каматна стапка 3,9% фиксна за првите 10 години и 3,9% променлива за останатиот период - висина на СВТ=4,029% - вкупна камата =26.926,67 еур - рата 362,20 еур - симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 4,9% и рата 394,98 еур <p>Станбен кредит за неприматели на плата во УНИ Банка</p> <ul style="list-style-type: none"> - каматна стапка 5,9% фиксна за првите 10 години и 5,9% променлива за останатиот период - висина на СВТ=6,127% - вкупна камата =43.035,61 еур - рата 429,32 еур - симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 6,9% и рата 465,13 еур <p>Ризико Станбен кредит за приматели на плата во УНИ Банка</p> <ul style="list-style-type: none"> - каматна стапка 3,7% фиксна за првите 10 години и 3,7% променлива за останатиот период - висина на СВТ=3,822% - вкупна камата =25.398,92 еур - рата 355,82 еур <p>симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 4,7% и рата 388,30 еу</p>

Ризико Станбен кредит за неприматели на плата во УНИ Банка

- каматна стапка 5,7% фиксна за првите 10 години и 5,7% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=5,915%
- вкупна камата =41.358,96 еур
- рата 422,33 еур
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 6,7% и рата 457,86 еур

Кредит за купување на деловен простор за приматели на плата во УНИ Банка

- каматна стапка 4,44% фиксна за првите 4 години и 6,5% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=5,860%
- вкупна камата =42.337,33 еур
- рата 379,70 еур фиксен период и 438,08 еур променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 7,5% и рата 468,05 еур

Кредит за купување на деловен простор за неприматели на плата во УНИ Банка

- каматна стапка 5,9% фиксна за првите 3 години и 6,9% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=6,738%
- вкупна камата =48.786,46 еур
- рата 429,32 еур фиксен период и 459,26 еур променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 7,9% и рата 490,27 еур

Ризико кредит за купување на деловен простор за приматели на плата во УНИ Банка

- каматна стапка 4,24% фиксна за првите 4 години и 6,30% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=5,653%
- вкупна камата =40.647,82 еур
- рата 373,16 еур фиксен период и 430,92 еур променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 7,3% и рата 460,59 еур

Ризико кредит за купување на деловен простор за неприматели на плата во УНИ Банка

- каматна стапка 5,7% фиксна за првите 4 години и 6,7% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=6,528%
- вкупна камата =47.052,30 еур
- рата 422,33 еур фиксен период и 451,98 еур променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 7,7% и рата 482,70 еур

Хипотекарен кредит за приматели на плата во УНИ Банка ЕУР

- каматна стапка 4,5% фиксна за првите 6 години и 6,5% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=5,688%
- вкупна камата =40.070,48 еур
- рата 381,68 еур фиксен период и 432,08 еур променлив период /
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 7,5% и рата 458,59 еур

Хипотекарен кредит за неприматели на плата во УНИ Банка ЕУР

- каматна стапка 6,5% фиксна за првите 6 години и 8,5% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=7,715%
- вкупна камата =57.162,19 еур
- рата 447,04 еур фиксен период и 505,81 еур променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 7,5% и рата 535,12 еур

Ризико хипотекарен кредит за приматели на плата во УНИ Банка ЕУР

- каматна стапка 4,3% фиксна за првите 6 години и 6,3% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=5,482%
- вкупна камата =38.398,65 еур
- рата 375,12 еур фиксен период и 424,67 еур променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 7,3% и рата 451,16 еур

Ризико хипотекарен кредит за неприматели на плата во УНИ Банка ЕУР

- каматна стапка 6,3% фиксна за првите 6 години и 8,3% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=7,567%
- вкупна камата =55.772,11 еур
- рата 443,47 еур фиксен период и 499,06 еур променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 9,3% и рата 528,14 еур

Хипотекарен кредит за приматели на плата во УНИ Банка МКД

- каматна стапка 4,5% фиксна за првите 6 години и 6,5% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=5,688%
- вкупна камата =2.464.372,00 мкд
- рата 23.473,00 мкд фиксен период и 26.573,00 мкд променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 7,5% и рата 28.203,00 мкд.

Хипотекарен кредит за неприматели на плата во УНИ Банка МКД

- каматна стапка 6,5% фиксна за првите 6 години и 8,5% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=7,777%
- вкупна камата =3.541.480,00 мкд
- рата 27.714,00 мкд фиксен период и 31.150,00 мкд променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 9,5% и рата 31.168,00 мкд

Ризико хипотекарен кредит за приматели на плата во УНИ Банка МКД

- каматна стапка 4,3% фиксна за првите 6 години и 6,3% променлива за останатиот период
- висина на СВТ=5,482%
- вкупна камата =2.361.485,00 мкд
- рата 23.070,00 мкд фиксен период и 26.134,00 мкд променлив период
- симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 7,3% рата 27.746,00 мкд

	<p>Ризико хипотекарен кредит за неприматели на плата во УНИ Банка МКД</p> <ul style="list-style-type: none"> - каматна стапка 6,3% фиксна за првите 6 години и 8,3% променлива за останатиот период - висина на СВТ=7,567% - вкупна камата =3.430.068,00 мкд - рата 27.273,00 мкд фиксен период и 30.692,00 мкд променлив период - симулација при потенцијално зголемување на договорната каматна стапка за 1 п.п. која би изнесувала 9,3% и рата 32.481,00 мкд
<p>Задолженост на клиент</p>	<p>Со макропрудентните мерки од страна на НБРСМ се пропишани лимити за оптимално ниво на задолженост и се однесуваат на:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сооднос рата/плата – показател ДСТИ (англ. Debt Service To Income) <p>Се утврдува како сооднос на месечни рати* на кредитобарателите по основ на кредитни изложености и нивната нето месечна плата и ја претставува способноста на физичкото лице за отплата на обврските.</p> <p>*во рати влегуваат рати по кредити, кредитни картички, дозволени пречекорувања во банки, штедилници и други финансиски институции.</p> <ul style="list-style-type: none"> - сооднос помеѓу износот на кредитната изложеност кон физичкото лице и вредноста на недвижноста над која е воспоставен залог заради обезбедување на таа кредитна изложеност - показател ЛТВ. (Се донесува само за кредити обезбедени со залог на недвижен имот). - Дополнително за кредитите обезбедени со залог на недвижен имот се пропишани и ограничувања во однос на рокот на отплата. <p>Лимитите се пропишани во Одлука за макропрудентните мерки поврзани со макропрудентните инструменти за квалитетот на кредитната побарувачка од физичките лица на НБРСМ.</p>
<p><i>*Трошоци кои се вклучени во пресметаната СВТ:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - еднократен административен трошок за разгледување и обработка на барање во износ 30еур за станбени кредити , - еднократен административен трошок за разгледување и обработка на барање во износ 30 еур/40 еур/60 еур зависно од износот на кредит за купување на деловен простор, - еднократен административен трошок за разгледување и обработка на барање во износ 30еур/1.800 мкд за хипотекарни кредити, - еднократен надомест за одобрување 0,50 %

<p><i>*Трошоци кои не се вклучени во пресметката на ефективната каматна стапка, бидејќи не се познати на банката во моментот на предсметка:</i></p>	<p>на одобрен износ на станбен кредит,</p> <ul style="list-style-type: none"> – еднократен надомест за одобрување 0,50 % на одобрен износ на кредит за купување на деловен простор, – еднократен надомест за одобрување 1,50% на одобриот износ за хипотекарен кредит. <p>– трошоци за проценка на вредноста на недвижниот имот, согласно Тарифа на проценители,</p> <p>– трошоци за нотарските услуги, согласно нотарска Тарифа,</p> <p>трошоци за осигурување на недвижниот имот, согласно Тарифа на осигурителната компанија.</p>
<p>Тип на обезбедувањето коешто се бара од страна на Банката</p>	<p>Стан / куќа / деловен простор</p>
<p>Минимална потребна вредност на обезбедувањето којашто ја бара Банката</p>	<p>133,34 % од износ на кредит со обезбедување станбен простор 111,12% од износ на кредит со обезбедување станбен простор (за прв имот) 200% од износот од кредитот со обезбедување деловен простор</p>
<p>Износ на трошоците поврзани со обезбедувањето</p>	<ul style="list-style-type: none"> – трошоци за проценка на вредноста на недвижниот имот, согласно Тарифа на проценители (цц 4.500,00 мкд), – трошоци за нотарските услуги, согласно нотарска Тарифа – (цц 25.000,0 мкд). – трошоци за осигурување на недвижниот имот, согласно Тарифа на осигурителната компанија (за стан со површина 60м² трошокот за осигурување е цц 1.000,00 мкд)
<p>Услови за предвремена отплата, вклучувајќи ги условите под кои Потрошувачот може предвремено да отплати дел или целиот износ на заемот</p>	<p>5% за рефинансирање од друга банка и 0% од сопствени средства</p>
<p>контакт со Банката заради испраќање поплаки/ приговори, како и можностите за вонсудско решавање на спорите</p>	<p>ул.Максим Горки бр.6, 1000 Скопје; reklamacii@unibank.com.mk; во експозитурите на Банката</p>
<p>Финансиски и/или правни последици со предупредување за потрошувачот за неисполнување на обврските поврзани со договорот за кредит</p>	<p>За пропуштање рок за плаќање/задоцнето плаќање ќе ви се наплати максимално дозволената казнена стапка, која во моментот изнесува 12% на годишна основа.</p> <p>Висината на стапката на казнената камата се определува за секое полугодие и тоа во висина на референтната стапка (каматната стапка на благајничките записи) што важела на последниот</p>

	ден од полугодие што му претходело на тековното полугодие зголемена за осум процентни поени. Во случај на ненавремено подмирување на обврските по кредитот, согласно Законот за облигациони односи и Законот за извршување, банката има право вкупните побарувања по кредитот (главница, камата, трошоци) да ги смета за целосно доспеани и да поведе постапка пред надлежен орган за присилна наплата на побарувањето.
Име на институцијата надлежна за надзор во банката	Народна Банка на Република Северна Македонија со седиште: бул."Кузман Јосифовски Питу" бр.1, 1000 Скопје, Република Северна Македонија
Датум на изготвување и предавање на информативниот формулар	

Дополнување на информативниот Формулар (се применува исклучиво пред склучување на Договори за одобрување кредитен продукт со животно осигурување - РИЗИКО заедно со горенаведениот дел од Формуларот)

Дали осигурувањето е задолжително за одобрување на кредитот	не
Услови за предвремена отплата и казнени камати	5% за рефинансирање од друга банка и 0% од сопствени средства казнена камата 12% на годишна основа
Настани ги покрива полисата (смрт, трајна работна неспособност и сл.)	Смрт од незгода и болест
Износ на осигурителното покритие	Од минимум од 50% до 100 % на кредитот во зависност од купената полиса
Начин на плаќање на премијата	еднократно
Информации за трошокот за Полисата за осигурување на животот, при предвремена отплата на кредитот	Полисата продолжува да важи за целиот рок на кредитот иако кредитот е предвремено отплатен, а исплатата на целиот осигуран износ на кредит се врши на корисникот на осигурувањето во зависност од преостанатиот износ согласно амортизационен план и согласно осигурителното покритие на годишно ниво.
Постапка за активирање на полисата во случај на осигурен настан	Пријава за штета од страна на член на семејството до Банката која по соодветно комплетирање на документацијата поднесува барање до осигурителната компанија за активирање на полисата.

Цитати од општите и посебните услови на осигурителната компанија според кои е изработена Полисата за осигурување на животот	Општите и посебните услови на осигурителната компанија согласно информации од веб страницата на осигурителната компанијата
Детално наведени исклучоци од покритието	Давање неточни податоци за здравствената состојба на осигуреникот согласно пополнет здравствен прашалник од страна на осигуреникот.