



Инвестиционо-развојна банка
Републике Српске

На основу члана 8. и 12. став 1. Закона о Инвестиционо-развојној банци Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 56/06 и 28/13), члана 5. и 6. Закона о Фонду становања Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 28/13), члана 9. и 26. Статута Инвестиционо-развојне банке Републике Српске (број 04/1-012-2-1510/13, од 11.7.2013. године), Оквирног споразума о зајму између Развојне банке Савјета Европе и Босне и Херцеговине бр. LD 1836 (2014) од 23.11.2015. године, Одлуке Предсједништва Босне и Херцеговине о ратификацији Оквирног споразума о зајму између Развојне банке Савјета Европе и Босне и Херцеговине (Службени гласник БиХ бр. 2/16 од 28.4.2016. године, Одлуке Народне скупштине Републике Српске о прихватању задужења Републике Српске према Развојној банци Савјета Европе (СЕВ) по Пројекту Социјални програм стамбеног збрињавања у Босни и Херцеговини- Републици Српској, који спроводи Инвестиционо-развојна банка Републике Српске- ЛД 1836 (2014) бр. 02/1-021-467/16 од 14.4.2016. године („Службени гласник Републике Српске“ број 36/16 од 4.5.2016. године), Супсидијарног уговора између Босне и Херцеговине и Републике Српске бр. 06.08/322-298-1/16 од 06.06.2016. године, Одлуке Владе Републике Српске о прихватању кредитних средстава која се преносе Одлуком Народне скупштине Републике Српске број 04/1-012-2-1258/16 од 02.06.2016. године, Споразума о преносу кредитних средстава између Владе Републике Српске и Инвестиционо-развојне банке Републике Српске бр. 06.08/322-383/16 и 02-531-1/16 од 30.06.2016. године, Управа Инвестиционо- развојне банке Републике Српске а.д. Бања Лука, на 11. сједници од 06.07.2016. године,
д о н и ј е л а ј е

У П У Т С Т В О

о пласману средстава

Пројекта Социјални програм стамбеног збрињавања у Босни и Херцеговини- Републици Српској- LD 1836 (2014) из средстава зајма Развојне банке Савјета Европе (ЦЕБ)

Члан 1.

- (1) Упутством о пласману средстава по Пројекту Социјални програм стамбеног збрињавања у Босни и Херцеговини- Републици Српској (у даљем тексту: „Упутство“) утврђују се: циљ пројекта, извори средстава пројекта, начин пласмана, намјена и сврха, износи, валуте, ограничења, корисници, контрола те остала питања од значаја за пласман средстава по Пројекту Социјални програм стамбеног збрињавања у Босни и Херцеговини- Републици Српској (у даљем тексту: „Пројекат ЦЕБ“).
- (2) Овим Упутством одређују се критеријуми прихватљивости потпројеката финансираних из средстава зајма Развојне банке Савјета Европе (ЦЕБ).
- (3) Средства Пројекта ЦЕБ пласира Фонд становања Републике Српске а.д. Бањалука (у даљем тексту „Фонд“), којим управља Инвестиционо-развојна банка Републике Српске а.д. Бањалука (у даљем тексту „ИРБ РС“).



ИРБРС

Члан 2.

(1) Циљ Пројекта ЦЕБ је социјални програм стамбеног збрињавања особа кроз финансирање набавке или изградње стамбених јединица.

Члан 3.

(1) Финансијски посредници за пласман средстава по Пројекту ЦЕБ могу бити комерцијалне банке:

- које имају важећу дозволу за рад Агенције за банкарство Републике Српске,
- које испуњавају критеријуме прописане од стране ИРБ РС за пласман средстава по важећим Правилима пласмана средстава по кредитним линијама и зајмовима.

(2) ИРБ РС, у име и за рачун Фонда, закључује са комерцијалним банкама Уговор о посредовању за пласман средстава по Пројекту ЦЕБ. Текст Уговора о посредовању налази се у Прилогу 1 овог Упутства.

(3) ИРБ РС по сваком одобреном кредитном захтјеву закључује са комерцијалном банком Уговор о зајму. Текст Уговора о зајму налази се у Прилогу 2 овог Упутства.

(4) За одобрене кредитне захтјеве по Пројекту ЦЕБ, комерцијалне банке закључују уговор о кредиту са крајњим корисником за сваки одобрени кредит.

Члан 4.

(1) Крајњи корисници средстава Пројекта ЦЕБ су:

- Прва група: Млади
 - Млади појединци или парови са или без дјеце који имају до 35 година старости у вријеме подношења захтјева за кредит;
 - Крајњи корисник планира купити или изградити своју прву стамбену јединицу (осим ако је сврха кредита проширење стамбене јединице) на територији Републике Српске;
 - Крајњи корисник није власник друге стамбене јединице у вријеме подношења захтјева за кредит (осим ако је сврха кредита проширење стамбене јединице) или корисник било којег другог стамбеног кредита.
- Друга група: Високообразовани
 - Појединци с високом стручном спремом или парови (оба партнера имају високу стручну спрему);
 - Крајњи корисник планира купити или изградити своју прву стамбену јединицу (осим ако је сврха кредита проширење стамбене јединице) на територији Републике Српске;
 - Крајњи корисник није власник друге стамбене јединице у вријеме подношења захтјева за кредит (осим ако је сврха кредита проширење стамбене јединице) или корисник било којег другог стамбеног кредита.

(2) Уз наведене критеријуме, примјењују се и сљедећи услови темељени на Кредитној политици ЦЕБ-а:

- Највећи износ од 1.200 ЕУР, прерачунато у КМ по средњем курсу Централне банке БиХ, мјесечно расположивих прихода по домаћинству
- Укупна површина стамбене јединице (за куповину) ограничена је на 65 квадратних метара



- Површина тлоцрта потпројекта који укључују изградњу неће бити већа од 92 квадратна метра.
 - Проширење стамбене јединице биће финансирано само у случајевима у којима укупна површина постојеће јединице не прелази 20 квадратних метара по члану домаћинства
 - Потпројекти који обухватају приступ власништву морају бити везани за главно пребивалиште, уз обавезу настањивања у раздобљу од најмање 5 године. Крајњим корисницима није дозвољено да продају или издају у закуп стамбену јединицу током периода од 5 година након одобравања кредита.
- (3) Стамбени кредити додјељују се искључиво за рјешавање властитог стамбеног питања на територији Републике Српске, у општини или граду у коме подносилац захтјева за кредит или његов брачни друг има пребивалиште/боравиште или запослење најмање шест мјесеци.
- (4) Из средстава Пројекта ЦЕБ не може се финансирати куповина стамбених јединица код којих је купац или његов брачни друг у првом степену праве или у другом степену побочне линије крвног сродства са продавцем или код којих су купац и продавац брачни другови.

Члан 5.

- (1) Сљедећи посебни услови примјењују се на сваког крајњег корисника из обје групе:
- Сврха кредита који крајњи корисник узима укључује куповину, изградњу или проширење прве стамбене јединице.
 - Највећи износ кредита који се одобрава крајњем кориснику (за куповину/изградњу) ограничен је на износ од 100.000 КМ.
 - Највећи износ кредита за проширење стамбене јединице креће се од 5.000 КМ до 50.000 КМ.
 - Рок отплате за крајњег корисника: до 20 година.
- (2) Рок коришћења, односно рок за повлачење укупног износа зајма је 6 (шест) мјесеци од дана закључивања Уговора о зајму. Рок коришћења престаје повлачењем укупног износа средстава или истеком 6 (шест) мјесеци.

Члан 6.

- (1) Трошкови квалификовани за финансирање, у складу са кредитном политиком и политиком финансирања пројекта ЦЕБ-а, укључују:
- Трошкове надзора или студија (техничке, економске или комерцијалне, грађевинске) као и трошкове техничког надзора над потпројектом. Ови трошкови не би требали бити већи од 5% укупних потпројектних трошкова, осим ако се ради о оправданом повећању;
 - Трошкове куповине земљишта директно повезаног с потпројектом, по куповној цијени, осим ако земљиште није донирано или додијељено;
 - Припремање земљишта;
 - Изградњу/реновирање/модернизацију или куповину објеката директно повезаних с потпројектом;
 - Постављање основне инфраструктуре као што је канализациона мрежа, водоводна мрежа, мрежа снабдијевања електричном енергијом и телекомуникациона мрежа, мрежа одлагања отпада и прерада отпадних вода, изградња приступних путева, итд.



ИРБРС

- Набавка материјала, опреме и уређаја, укључујући ИТ опрему и софтвер, као и повезани трошкови који се односе на обуку особља.
- (2) Финансијски трошкови или улагања (плаћање дугова, рефинансирање, каматни трошкови, итд.) не могу бити укључени у процијењене трошкове нити финансирани средствима ЦЕБ-а.

Члан 7.

- (1) За кредите по Пројекту ЦЕБ, ИРБ РС утврђује излазну каматну стопу ИРБ РС на годишњем нивоу и максимални износ марже комерцијалне банке.
- (2) Излазна каматна стопа ИРБ РС је каматна стопа на годишњем нивоу по којој ИРБ РС пласира средства комерцијалним банкама и утврђена је као збир вриједности 3-мјесечног EURIBOR-а и распона ЦЕБ-а, увећан за маржу ИРБРС у износу од 1,9 процентних поена.
- (3) Максимални износ каматне марже комерцијалне банке је максимални износ процентних поена за који комерцијалне банке могу увећати своју улазну каматну стопу ради утврђивања каматне стопе за корисника. Максимални износ каматне марже комерцијалне банке износи 2,40 процентних поена.

Збиром улазне каматне стопе комерцијалне банке и максималног износа каматне марже комерцијалне банке утврђена је максимална каматна стопа за крајњег корисника.

- (4) Излазна каматна стопа ИРБ РС и излазна каматна стопа комерцијалне банке утврђује се према вриједности 3mEURIBOR на дане 31.12. за период 01.01.-31.03., 31.03. за период 01.04.-30.06., 30.06. за период 01.07.-30.09. и 30.09. за период 01.10.-31.12. и према вриједности распона који утврђује ЦЕБ.

ИРБ РС врши прерачун излазних каматних стопа према важећој вриједности EURIBOR, а која је формирана два дана раније (Т-2), и чија вриједност не може бити мања од нула.

ИРБ РС ће обавјештавати комерцијалне банке о вриједности EURIBOR која ће се примјенјивати приликом прерачуна излазних каматних стопа.

- (5) Обрачун камате врши се пропорционалном методом.
- (6) Кредити по Пројекту ЦЕБ се одобравају у конвертибилним маркама, уз валутну клаузулу. Валута обрачуна је EUR по средњем курсу Централне банке Босне и Херцеговине.

Члан 8.

- (1) Комерцијална банка сноси ризик поврата за укупан износ кредита пласираног крајњем кориснику са припадајућом каматом.
- (2) Комерцијална банка, у зависности од своје пословне политике, утврђује инструменте обезбјеђења уредне отплате кредита са припадајућом каматом од стране крајњег корисника.
- (3) Комерцијална банка као средство обезбјеђења враћања зајма издаје двије (2) бланко мјенице, по сваком уговору о зајму, у корист Фонда, са клаузулом без протеста и мјеничном изјавом, а у складу са резултатима финансијске анализе посредника закључује и уговор о залагању кредитног портфолија формираног из средстава ЦЕБ-а.
- (4) За кредите финансиране средствима ЦЕБ-а комерцијална банка може обрачунати кориснику накнаде и провизије по основу обраде кредита, надзора и контроле и/или пријевремене отплате кредита а укупан износ ових накнада не може бити већи од 0,5% од одобреног износа кредита.



ИРБРС

Члан 9.

- (1) Лица заинтересована за коришћење кредитних средстава Пројекта ЦЕБ достављају комерцијалној банци Захтјев за кредит и потребну документацију. Образац Захтјева за кредит налази се у Прилогу бр. 3 овог Упутства. Листа обавезне документације коју прописује ИРБ РС налази се у Прилогу бр. 4 овог Упутства.
- (2) За одобравање кредита крајњем кориснику неопходно је доношење сљедећих одлука у складу са висином кредитног износа и то:
1. за износе кредитног задужења подносиоца захтјева за кредит до 50.000 КМ, одлука о одобравању кредита комерцијалне банке;
 2. за износе кредитног задужења подносиоца захтјева за кредит од 50.001 КМ до 100.000 КМ, одлука о одобравању кредита комерцијалне банке и одлука кредитног одбора ИРБ РС.
- (3) Комерцијална банка је обавезна да осигура да крајњи корисник:
- (а) буде обавијештен да је пројекат и потпројекат дјелимично финансиран средствима ЦЕБ-а;
 - (б) користи кредит искључиво за спровођење одобреног потпројекта,
 - (в) све набавке у оквиру потпројекта врши у складу са релевантним законодавством у подручју набавки, ако је исто примјењиво;
 - (г) спроводи или обавља активности везане за потпројекат у складу са важећим законима за заштиту животне средине;
 - (д) спроводи или обавља активности везане за потпројекат на начин да не доведе до кршења Европске конвенције о људским правима или Европске социјалне повеље;
 - (е) одржава, поправља, санира и обнавља имовину која чини дио потпројекта како би потпројекат исправно функционисао;
 - (ж) заврши потпројекат у оквиру периода до једне (1) године од потписивања Уговора о кредиту;
 - (з) дозвољава особама које је ИРБ РС или ЦЕБ одредила да посјете мјеста, инсталације и радове који чине дијелове потпројекта и обезбиједи тим представницима информације и помоћ које они могу захтијевати у разумној мјери;
 - (и) задржи сву релевантну документацију везану за реализацију одобреног потпројекта у сврху инспекције у периоду од пет година након датума задње отплате кредита по Пројекту ЦЕБ;
 - (к) реализује потпројекат у складу са позитивним законским прописима;
 - (л) обезбјеђује такве информације, након одређеног захтјева од стране ЦЕБ, које ће омогућити провјеру поштивања горе наведених обавеза;
 - (м) у случају непоштовања напријед наведених обавеза пријевремено отплати кредит.
- (4) У случају непоштовања ових и свих других обавеза предвиђених овим Упутством, ИРБ РС има право да захтијева ранију отплату зајма од комерцијалне банке, уз обрачун и наплату накнаде из члана 10. став (5) овог упутства.

Члан 10.

- (1) Комерцијална банка врши контролу намјенске употребе и намјенског кориштења пласираних средстава по Пројекту ЦЕБ.
- (2) Комерцијална банка ставља на располагање ИРБ РС сву документацију која се односи на потпројекат који се финансира из кредитних средстава по Пројекту ЦЕБ.
- (3) ИРБ РС задржава право контроле намјенске употребе и намјенског кориштења средстава Пројекта ЦЕБ.



ИРБРС

- (4) Као доказ о намјенском утрошку ИРБ РС прихвата рачун, овјерену копију уговора о купопродаји, овјерену копију уговора о изградњи/грађењу као основ за пренос средстава који се доказује налогом за пренос средстава или банковним изводом из којег је видљиво да је плаћање извршено.
- (5) У случају утврђене ненамјенске употребе средстава од стране крајњег корисника, комерцијална банка исплаћује Фонду укупан износ остатка дуга по Уговору о зајму, увећан за накнаду у износу од 5%.
- (6) Уколико је неоправдан износ утрошка зајма мањи од 5% одобреног зајма, комерцијална банка враћа Фонду неоправдани износ зајма увећан за накнаду у износу од 5% од неоправданог дијела зајма.

Члан 11.

- (7) У циљу транспарентности, информације о поднесеним и одобреним кредитним захтјевима биће јавно објављене на интернет страници ИРБ РС.
- (8) Објављене информације ће обухватати: назив подносиоца захтјева односно крајњег корисника кредита, комерцијалну банку, општину у којој подносилац захтјева односно корисник кредита има пребивалиште, Фонд из чијих се средстава финансира потпројекат, износ кредита и друге релевантне информације уз договор са комерцијалним банкама.

Члан 12.

Упутство ступа на снагу даном доношења.

Број: 02-565/16

Бањалука, 06.07.2016. године

Директор

мр Снежана Вујнић