

STAMBENI KREDIT UZ SUBVENCIJU RH – uvjeti i opće informacije

Informacije o kreditnoj instituciji (dalje Banka)			
Naziv kreditne institucije Adresa Broj telefona Broj telefaksa INFO telefon: INFO E-mail: INFO web: INFO wap:	Raiffeisenbank Austria d.d. Magazinska cesta 69, 10000 Zagreb, Hrvatska Tel: +385 1 45 66 466 Fax: +385 1 48 11 624 072 62 62 62 info@rba.hr www.rba.hr a wap.rba.hr		
Glavne značajke proizvoda			
Korisnici kredita	Fizička osoba (potrošač) - građanin s prebivalištem u Republici Hrvatskoj koji na temelju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, Zakona o izmjenama i dopunama zakona o subvencioniranju stambenih kredita te na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla. Kreditna sposobnost utvrđuje se u skladu s internim aktima Banke.		
Namjena kredita	Stambeni kredit za: <ul style="list-style-type: none"> - Kupnju stana ili kuće koji imaju akt za uporabu - Izgradnju kuće koja ima akt za građenje, dogradnja, dovršenje, nadogradnja i rekonstrukcija <p>Kreditni su osigurani hipotekom na nekretnini.</p>		
Valuta	Kredit se odobrava valuti EUR		
Iznos kredita	Od 25.000,00 EUR do 100.000,00 EUR		
Redovna kamatna stopa	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">2,80% godišnja, fiksna za vrijeme trajanja subvencije i dodatne dvije godine</td> <td style="text-align: center;">3,50% fiksna na preostali rok</td> </tr> </table>	2,80% godišnja, fiksna za vrijeme trajanja subvencije i dodatne dvije godine	3,50% fiksna na preostali rok
	2,80% godišnja, fiksna za vrijeme trajanja subvencije i dodatne dvije godine	3,50% fiksna na preostali rok	
Redovna kamatna stopa iskazana je na godišnjem nivou i ugovara se kao: Fiksna za vrijeme trajanja subvencije i dodatne dvije godine, nakon toga fiksna na preostali rok otplate.			
Interkalarna kamata	Obračunava se na iznos kredita od datuma korištenja do datuma stavljanja kredita u otplatu, po kamatnoj stopi kao redovna.		
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.		
Rok otplate	15 – 30 godina		
Naknada za obradu kredita	bez naknade		
Instrumenti osiguranja	Obavezni instrumenti osiguranja: <ul style="list-style-type: none"> – založno pravo (hipoteka) na stambenoj nekretnini u korist Banke – polica osiguranja nekretnine (stan/kuća) od požara i drugih opasnosti vinkulirana u korist Banke – izjava o zapljeni po pristanku dužnika za sve sudionike – zadužnica za sve sudionike u kreditu. 		

	<p>U slučaju da zbroj godina starosti sudionika u kreditu i roka otplate kredita prelazi 65 godina, kredit se odobrava uz policu osiguranja korisnika kredita (ili sudužnika) za slučaj smrti.</p> <p>Maksimalan iznos kredita koji se može odobriti je do 100% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine (stana/kuće), ovisno o bonitetu klijenta.</p> <p>Osim navedenih instrumenata Banka može za osiguranje kreditnog posla zatražiti i druge instrumente osiguranja.</p> <p>Banka ne prihvaća kao instrumente osiguranja nekretnine koje se nalaze u drugoj državi članici ili trećoj zemlji.</p>
Procjena vrijednosti nekretnine	<p>Procjena vrijednosti nekretnine koja se nudi Banci za zalog je obvezna.</p> <p>Izradu procjene vrijednosti nekretnine naručuje Korisnik kredita, a procjenu izrađuje ovlašteni procjenitelj Banke.</p> <p>Trošak procjene nekretnine se ne naplaćuje.</p>
Dodatne usluge	<p>Uz hipoteku na nekretnini obavezno se ugovara i policu osiguranja nekretnine. Instrument osiguranja po kreditu mogu biti i police osiguranja života.</p> <p>Police osiguranja ugovaraju se kod Osiguravatelja prihvatljivog za Banku i vinkuliraju u korist Banke. Informaciju o prihvatljivom Osiguravatelju potrošač može dobiti u poslovnici Banke.</p> <p>Korisnik kredita obavezan je police osiguranja obnavljati tijekom cijelog ugovorenog razdoblja otplate kredita, plaćati premije te dostavljati Banci obnovljene police vinkulirane u korist Banke ili potvrde o uplaćenim premijama (u slučaju višegodišnjih polica osiguranja).</p> <p>Osigurana svota police osiguranja korisnika kredita za slučaj smrti mora biti u visini najmanje 30% iznosa kredita. Istek osiguranja police korisnika kredita za slučaj smrti ne može biti prije isteka roka otplate kredita.</p>
Prijevremena otplata kredita	<p>Korisnik kredita ima pravo u svakom trenutku izvršiti prijevremenu djelomičnu ili konačnu otplatu kredita. Za prijevremenu djelomičnu ili konačnu otplatu kredita ne plaća se naknada sukladno zakonskim propisima.</p> <p>Na iznos kredita koji se prijevremeno otplaćuje ne plaća se redovna kamata za preostali rok otplate.</p> <p>Za prijevremenu otplatu Korisnik kredita podnosi pisani zahtjev.</p>
Otplata kredita	<p>Kredit se otplaćuje u mjesečnim anuitetima ili ratama u EUR. Anuiteti ili rate dospijevaju na naplatu posljednjeg dana u mjesecu.</p> <p>Korisnik kredita može izabrati način otplate kredita:</p> <ul style="list-style-type: none"> – standardna anuitetska otplata – otplata u jednakim mjesečnim anuitetima – obročna otplata – otplata u ratama koja se smanjuje s vremenom otplate kredita <p>Po kreditu se ne može ugovoriti početak.</p>
Subvencija Republike Hrvatske	<p>Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita i Zakonom o izmjenama i dopunama zakona o subvencioniranju stambenih kredita definirana su pravila temeljem kojih fizičke osobe ostvaruju pravo na subvencioniranje dijela mjesečnih anuiteta ili rata, potrebna dokumentacija, rokovi trajanja subvencije te prava na produženje istih, kao i postotci u kojima se sredstvima državnog proračuna subvencioniraju dijelovi mjesečnih anuiteta ili rata (30% - 51%), ovisno o skupini u kojoj se, prema indeksu razvijenosti, nalazi nekretnina koja se kupuje ili gradi.</p>

Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	<p>Potrošač ima pravo na odustajanje od kredita unutar razdoblja od 14 dana bez navođenja razloga.</p> <p>Da bi odustanak od Ugovora bio valjan, potrošač je dužan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – o namjeravanom odustanku obavijestiti Banku prije isteka roka od 14 dana od dana sklapanja Ugovora, i to pisanim putem, preporučenom pošiljkom ili predajom pisane obavijesti neposredno Banci, – u roku od 30 dana od dana otposljanja obavijesti o odustanku platiti Banci cjelokupni iznos glavnice i redovnu kamatu od dana korištenja kredita do dana plaćanja.
Korištenje kredita	<p>Nakon odobrenja kreditnog zahtjeva od strane Banke i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu APN), Banka pristupa izradi Ugovora o kreditu i ostale ugovorne dokumentacije.</p> <p>Banka, klijent i APN zaključuju ugovor o kreditu. Klijent je obavezan zaključiti Ugovor o kreditu najkasnije 30 dana od dana odobrenja kredita, u protivnom se smatra da je odustao od kredita.</p> <p>Rok korištenja kredita je najduže 3 mjeseca od dana sklapanja Ugovora o kreditu. Kredit se koristi isplatom gotovine ili prijenosom sredstava kredita na transakcijski račun, sukladno ugovoru o kreditu, pod uvjetom da su Banci dostavljena odnosno u njenu korist provedena sva ugovorena sredstva osiguranja.</p> <p>Isplata kredita vrši se jednokratno.</p>
Ostali troškovi	<p>Javnobilježničke pristojbe, troškovi premija osiguranja koji nisu uključeni u ukupne troškove, pristojbe za izdavanje ZK izvotka, troškovi izrade troškovnika i slično.</p>

REPREZENTATIVNI PRIMJER UKUPNOG IZNOSA KREDITA I UKUPNIH TROŠKOVA

	Fiksna na rok 7 godina, potom fiksna na preostali rok otplate
Vrsta kamatne stope	
Iznos kredita	60.000,00 EUR
Redovna fiksna kamatna stopa za vrijeme trajanja subvencije te u naredne dvije godine	2,80%
Redovna fiksna kamatna stopa na preostali rok otplate	3,50%
Efektivna kamatna stopa (EKS)*	3,67 %
Rok otplate kredita	240 mjeseci
Broj anuiteta	240
Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu u prvih 84 mjeseci otplate	326,78 EUR
Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu na preostali rok otplate	341,00 EUR
Mjesečni anuitet u prvih 60 mjeseci otplate umanjen za postotak subvencije 30%	228,75 EUR
Kamata za razdoblje otplate kredita	20.645,52 EUR
Interkalarna kamata	138,08 EUR
Naknada za obradu kredita	0,00 EUR
Ukupan iznos za plaćanje*	81.583,60 EUR
Ukupan iznos subvencije RH	5.881,80 EUR
Ukupan iznos koji plaća korisnik kredita	75.701,80 EUR

Izračun reprezentativnog primjera iskazan je uz pretpostavku isplate kredita 1.3. i plaćanja interkalarne kamate do 31.3.2023., standardna anuitetska otplata.

*U ukupan iznos za plaćanje i EKS uključen je prosječan iznos troška godišnje premije za policu osiguranja imovine u visini 40,00 EUR. Trošak procjene nekretnine se ne naplaćuje.

EKS je izračunat po redovnoj fiksnoj kamatnoj stopi na preostali rok otplate.

Rizici	
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog rizika nema jer se krediti ugovaraju u EUR.
Rizik promjene kamatne stope	Kamatna stopa je fiksna te nema rizika promjene kamatne stope.
Rizik smanjenja ili gubitka prihoda	Klijenti koji se odluče za podizanje kredita, moraju biti svjesni da tijekom otplate kredita postoji mogućnost smanjenja prihoda ili čak gubitka zaposlenja, što značajno može umanjiti sposobnost za otplatu kredita. Ovaj rizik je veći kod kredita koji se ugovaraju na duži vremenski period (npr. stambeni krediti). U navedenim slučajevima, kao i u drugim slučajevima kada dužnik zbog opravdanih razloga nije u mogućnosti redovito otplaćivati kredit, Banka može klijentu ponuditi ili na njegov zahtjev odobriti različite mjere za premošćivanje nastalih teškoća u otplati, kao što su npr. moratorij, produljenje roka otplate kredita, reprogram itd.
Moguće posljedice neispunjavanja obveza	U slučaju da Klijent ne ispunjava preuzete ugovorne obveze, Banka prije otkazivanja ugovora poduzima razumne i opravdane mjere radi postizanja dogovora u vezi s naplatom dospjelih neplaćenih tražbina što uključuje, ali se ne ograničava na slanje obavijesti i opomena, aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja (zadužnica, isprava o zapljeni primanja i dr.). Slanje opomena i upozorenja o otkazu, kao i poduzimanje drugih radnji, što može uključiti dogovore i pozive na plaćanje korisniku kredita, a potom i drugim sudionicima, ne isključuje pravo Banke na pokretanje postupka prisilne naplate u trenutku evidentiranja dospjelih, a neplaćenih potraživanja. Ukoliko Klijent ne ispunji svoje dospjele obveze Banka će nakon otkaza/raskida pokrenuti postupak prisilne naplate sukladno propisima, u kojem slučaju Klijent snosi i troškove tog postupka kao što su na primjer: trošak ovršnog postupka, trošak klauzule pravomoćnosti na ugovor o kreditu, trošak pristojbi na prijedlog i rješenje o ovrsi, trošak vještačenja i trošak odvjetničkog zastupanja. Visina troškova ovisi o iznosu dospjelog duga i tijeku postupka prisilne naplate potraživanja, a određeni su posebnim propisima.
Ostale informacije	
Opći uvjeti poslovanja	Na sve kredite primjenjuju se Opći uvjeti u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama.
Način podnošenja prigovora	U slučaju da želite izraziti prigovor ili reklamaciju vezano na Vaš poslovni odnos sa Bankom pisani prigovor možete dostaviti na jedan od sljedećih načina: <ul style="list-style-type: none"> – e-mailom na adresu: prigovori@rba.hr – osobno u bilo koju RBA poslovnicu – putem internetskog bankarstva poštom na adresu: Raiffeisenbank Austria d.d., Reklamacije, Magazinska cesta 69, 10000 Zagreb.
Tijelo mjerodavno za nadzor kreditne institucije	Hrvatska narodna banka Trg hrvatskih velikana 2, 10000 Zagreb www.hnb.hr
Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev	Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev.

Uvjeti su u primjeni od 1.3.2023.