

DOKUMENTACIJA ZA STAMBENI KREDIT

Korisnik kredita u Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb (u nastavku teksta: Banka) može biti fizička osoba-državljanin Republike Hrvatske s prebivalištem u Republici Hrvatskoj koji na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla.

OSOBNİ IDENTIFIKACIJSKI DOKUMENT

Korisnik kredita i ostali sudionici	- osobna iskaznica - putovnica
--	-----------------------------------

DOKUMENTACIJA ZA UTVRĐIVANJE VISINE PRIMANJA KORISNIKA KREDITA I OSTALIH SUDIONIKA

Klijenti RBA koji su primili najmanje 11 primanja u zadnjih 12 mjeseci na tekući račun u RBA nisu u obvezi dostavljati dokumentaciju za utvrđivanje visine primanja

Zaposleni u javnom ili državnom poduzeću, jedinicama državne uprave ili lokalne samouprave, ustanovama u vlasništvu Republike Hrvatske, županije ili grada, zaposleni u d.d., d.o.o., j.d.o.o. j.t.d, te komanditnom društvu:	- potvrda poslodavca o zaposlenju - zadnja isplatna lista (ovjerena od poslodavca) ili e-JOPPD/ Izvješće o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja koje izdaje Regos za posljednjih 6 mjeseci
Umirovljenici	- preslika posljednjeg odreska od mirovine uz original pretposljednog odreska ili Obavijest o mirovini koju izdaje banka i/ili Ugovor o mirovini sklopljen s Mirovinskim osiguravajućim društvom, u kojem je naznačena visina mirovine, pod uvjetom da je isplata mirovine ugovorena najmanje do konačne otplate kredita. - Umirovljenici koji primaju mirovinu na račun u drugoj Banci (uključujući i umirovljenike u postupku prebacivanja redovnih primanja u RBA) obavezni su priložiti Potvrdu o visini mirovine iz druge banke ili Potvrdu o visini mirovine od HZMO. - Umirovljenici koji primaju inozemnu (deviznu) mirovinu obavezni su priložiti presliku rješenja o mirovini.
Osobe koje ostvaruju dohodak od samostalne djelatnosti (obrtnici, osobe slobodnih zanimanja, poljoprivrednici u sustavu poreza na dohodak)	- Potvrda poslodavca o zaposlenju - potvrda o visini dohotka ili dobiti od PU - potvrda o stanju poreznog duga
Zaposleni kod osobe koja ostvaruje dohodak od samostalne djelatnosti	- Potvrda poslodavca o zaposlenju - e-JOPPD/ Izvješće o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja koju izdaje Regos za posljednjih 6 mjeseci Isplatne liste mogu se dostaviti kao dodatna dokumentacija u situacijama kada je potrebno dokazivati visinu primanja veću od iskazane na e-JOPDD obrascu

Osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima/jahtama ili platformama)	- ugovor o zaposlenju na neodređeno vrijeme ili na određeno vrijeme, a koji je produžavan najmanje jednom u posljednjih godinu dana (uključeni su i prekidi zaposlenja, odnosno godišnji odmori i sl.) - za zaposlene na brodovima/jahtama – uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i kopija pomorske knjižice, iz koje su vidljive matrikule (pregled ukrcaja i iskrcaja), posljednja isplatna lista (ako je posjeduje) - izvadak/promet po računu klijenta unatrag 12 mjeseci - za zaposlene na platformama – uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i posljednja isplatna lista (ako je posjeduje)
Zaposleni u udrugama, zadrugama, savezima, neprofitnim organizacijama i ustanovama koje nisu u vlasništvu Republike Hrvatske, županije ili grada	- Potvrda poslodavca o zaposlenju - e-JOPPD/ Izvješće o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja koju izdaje Regos za posljednjih 6 mjeseci Isplatne liste mogu se dostaviti kao dodatna dokumentacija u situacijama kada je potrebno dokazivati visinu primanja veću od iskazane na e-JOPPD obrascu.
- Potvrda poslodavca o zaposlenju ne smije biti starija od 30 dana od dana podnošenja Zahtjeva za kredit, a e-JOPPD/Izvješće o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja koju izdaje Regos za posljednjih 6 mjeseci ne smije biti stariji od 15 dana od dana podnošenja Zahtjeva za kredit	

DOKUMENTACIJA ZA UTVRĐIVANJE STAMBENE NAMJENE KOJA JE POTREBNA ZA ODOBRENJE KREDITA I NARUDŽBU PROCJENE

- **ZK izvadak, BZP izvadak ili Izvadak iz knjige položenih ugovora ne stariji od 5 dana** za nekretninu koja je predmet kreditiranja dobiven putem E-građani ili izdan u uredu javnog bilježnika ili odvjetnika. BZP izvadak mora biti izdan od strane Općinskog suda (nije prihvatljiv BZP izvadak izdan od strane katastarskog ureda). Ukoliko se u zalog daje zamjenska nekretnina, za nju je potrebno dostaviti ZK izvadak.
 - **Energetski certifikat** (ukoliko se u zalog daje zamjenska nekretnina i za nju je potrebno dostaviti energetski certifikat)
- Za kuću je uz ZK izvadak i energetski certifikat potrebno priložiti i:**
- **Izvod iz katastra i posjedovni list** (izdaje se u zavodu/uredu za katastar). Ukoliko se na ZK izvratku razlikuje broj katastarske čestice ili katastarske općine od one na izvodu iz katastra i posjedovnom listu ili u građevinskoj dozvoli, potrebno je priložiti i **identifikaciju čestica** (izdaje se u zavodu/uredu za katastar).
 - **Građevinsku dozvolu/Rješenje o uvjetima građenja/Rješenje o izvedenom stanju**
 - **Uporabna dozvola**
 - Za nekretnine građene prije 15.02.1968. prilaže se **Uporabna dozvola za građevine izgrađene prije 15.02.1968.**
 - Ukoliko je na ZK izvratku zabilježba da za nekretninu nije priložena uporabna dozvola, potrebno je dostaviti građevinsku dozvolu
 - Lokacijska informacija

NAMJENE KREDITA

Stambeni kredit:

- kupnja stana ili obiteljske kuće, izgradnja obiteljske kuće
- dovršenje, dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija, adaptacija stambenog objekta
- refinanciranje stambenog kredita

GREENKO stambeni kredit (dalje: GREENKO kredit) :

- kupnja energetske učinkovite nekretnine* (stana/obiteljske kuće)
- izgradnja/dovršenje energetske učinkovite nekretnine*

* nekretnine koje temeljem energetskog certifikata zadovoljavaju sljedeće zahtjeve:

Nekretnine izgrađene prije 2021.	Nekretnine izgrađene nakon 2021.
- Minimalni energetske razred potrošnje primarne energije A+	- Zgrade gotovo nulte energije (nZEB) i - 10% niža potrošnja primarne energije od praga utvrđenog za zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije

DODATNA DOKUMENTACIJA PREMA NAMJENAMA

KUPNJA	-Predugovor ili kupoprodajni ugovor – ne mora biti ovjeren kod javnog bilježnika Prije isplate kredita klijent je u obvezi dostaviti kupoprodajni ugovor koji mora biti ovjeren kod javnog bilježnika. U pred/ugovoru o kupoprodaji mora biti definiran način isplate kupoprodajne cijene te svi podaci potrebni za kreiranje platnog naloga kao što su: naziv banke, IBAN, ime i prezime vlasnika računa, iznos, valuta, te u slučaju više prodavatelja točan iznos kupoprodajne cijene koji se isplaćuje svakome prodavatelju. -ukoliko na nekretnini koja se daje u zalog postoji teret otkupa, potrebno je dostaviti potvrdu o ostatku duga otkupa sa iskazanom mjesečnom ratom
ADAPTACIJA STANA ILI OBITELJSKE KUĆE	-troškovnik radova -ukoliko na nekretnini koja se daje u zalog postoji teret otkupa, potrebno je dostaviti potvrdu o ostatku duga otkupa sa iskaza
REFINANCIRANJE STAMBENOG KREDITA	-Ugovor o kreditu koji se refinancira, Pismo namjere i Potvrda o ostatku duga -ukoliko na nekretnini koja se daje u zalog postoji teret otkupa, potrebno je dostaviti potvrdu o ostatku duga otkupa sa iskazanom mjesečnom ratom
IZGRADNJA, DOGRADNJA, DOVRŠENJE,	<u>Za objekte za koje je do 01.10.2007. god. izdana građevinska dozvola:</u>

NADOGRADNJA, REKONSTRUKCIJA	-građevinska dozvola sa potvrdom pravomoćnosti -troškovnik radova -projekt (dovoljna je kopija prve stranice, tehnički opis s iskazom površinama te kopija tlocrta i pročelja) - energetska iskaznica/proračun <u>Za objekte za koje do 01.10.2007. god. nije izdana građevinska dozvola:</u> <u>ZGRADE ČIJA JE GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA MANJA OD 400 M2 (OBITELJSKE KUĆE)</u> -rješenje o uvjetima građenja sa potvrdom konačnosti, troškovnik radova, projekt <u>OSTALI OBJEKTI:</u> -potvrda glavnog projekta, troškovnik radova, projekt <u>Za naknadno legalizirane objekte:</u> -rješenje o izvedenom stanju sa potvrdom konačnosti, troškovnik radova, projekt
KUPNJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA STAMBENE NAMJENE	-Predugovor ili kupoprodajni ugovor – ne mora biti ovjeren kod javnog bilježnika Prije isplate kredita klijent je u obvezi dostaviti kupoprodajni ugovor koji mora biti ovjeren kod javnog bilježnika. U pred/ugovoru o kupoprodaji mora biti definiran način isplate kupoprodajne cijene te svi podaci potrebni za kreiranje platnog naloga kao što su: naziv banke, IBAN, ime i prezime vlasnika računa, iznos, valuta, te u slučaju više prodavatelja točan iznos kupoprodajne cijene koji se isplaćuje svakome prodavatelju -pravomoćnu građevinsku dozvolu ili Lokacijsku informaciju
UGOVORNA DOKUMENTACIJA	
Po odobrenju kredita, klijent je u obvezi solemnizirati kod javnog bilježnika ugovor o kreditu, zadužnicu i izjavu o zapljeni po pristanku dužnika koji sadrže opću ovršnu klauzulu te preko ureda javnog bilježnika ili odvjetnika predati prijedlog za upis založnog prava (hipoteke) nadležnom Općinskom sudu (gruntovnici). Prije isplate kredita klijent je u obvezi dostaviti policu osiguranja nekretnine vinkuliranu u korist RBA, te policu životnog osiguranja ukoliko je potrebno. (za odobrenje kredita dostavlja se ponuda osiguranja).	
OSTALO	
Zbroj godina starosti sudionika u kreditu i roka otplate kredita može biti najviše 65 godina, odnosno 70 godina za kredite osigurane policom životnog osiguranja za slučaj smrti korisnika kredita/sudužnika.	

Osobe koje ostvaruju dohodak od samostalne djelatnosti (obrtnici, osobe slobodnih zanimanja, poljoprivrednik u sustavu poreza na dohodak) ili osobe zaposlene kod njih mogu biti korisnici kredita, ali ne i sudužnici.

Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev.