STAMBENI KREDITI GRAĐANIMA - OSTALI UVJETI

Opće odredbe

Korisnik kredita u Raiffeisenbank Austria d.d. (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.

Namjene kreditiranja

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 energetski učinovite nekretnine* (stana/obiteljske kuće)
- izgradnja/dovršenje energetski učinkovite nekretnine*

* Energeteski učinkovite nekrentine koje ostvaruju pravo na uvjete GREENKO kredita su nekretnine koje na temelju energetskog certifikata zadovoljavaju sljedeće zahtjeve:

a) nekretnine izgrađene prije 1. siječnja 2021.:

- energetski razred Specifične godišnje primarne energije A+

b) nekretnine izgrađene nakon 1. siječnja 2021.:

- oznaka „nZEB“ i
- vrijednost Specifične godišnje primarne energije najmanje 10% niža od praga utvrđenog za zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije (nZEB) prema nacionalnim kriterijima

Kreditna sposobnost

Kreditna sposobnost utvrđuje se u skladu s internim aktima Banke.

Opća dokumentacija:

- zahtjev za kredit
- preslike osobnih iskaznica tražitelja kredita, sudužnika i davatelja osiguranja ili založnih dužnika
- dokaz o vlasništvu nekretnine: original izvatka iz zemljišne knjige, odnosno izvatka iz knjige položenih ugovora, ne stariji od 5 dana,
- energetski certifikat (energetska iskaznica/proračun za nekretnine u izgradnji)
- procjena vrijednosti nekretnine
- polica osiguranja nekretnine (stana/kuće) vinkulirana u korist Banke

Dokumentacija za dokazivanje visine primanja:

Tražitelj kredita obvezan je za sve sudionike u kreditu priložiti dokumentaciju na temelju koje se dokazuje visina primanja. Za sudionike u kreditu zaposlene u:

- **javnom ili državnom poduzeću, jedinicama državne uprave ili lokalne samouprave, ustanovama u vlasništvu Republike Hrvatske, županije ili grada, dioničkom društvu, društvu s ograničenom odgovornošću,jednostavnom društvu s ograničenom odgovornošću, javnom trgovačkom društvu te komanditnom društvu:**
  - potvrda poslodavca o zaposlenju i visini plaće ili e-radna knjižica
  - posljednja isplatna listu (ovjerena od poslodavca) ili Izvješće REGOS-a o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja za posljednjih 6 mjeseci u elektronskom obliku (e-JOPPD obrazac)

- **umirovljenici:**
  - zadnji odrezak od mirovine 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 obavezni su priložiti Potvrdu o visini mirovine iz druge banke ili Potvrdu o visini mirovine od HZMO.
    Umirovljenici koji primaju inozemnu (deviznu) mirovinu obvezni 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 i visini plaće ili e-radna knjižica
  - potvrda o visini dohotka ili dobiti od PU i Potvrda o stanju poreznog duga

- **zaposleni kod osobe koja ostvaruje dohodak od samostalne djelatnosti**
  - potvrda poslodavca o zaposlenju i visini plaće ili e-radna knjižica
  - izvješće REGOS-a o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja za posljednjih 6 mjeseci u elektronskom obliku (e-JOPPD obrazac).
  - isplatne liste mogu se dostaviti kao dodatna dokumentacija u situacijama kada je potrebno dokazivati visinu primanja veću od iskazane na e-JOPPD obrascu

- **osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima/jahtama ili platformama) na temelju ugovora o radu zaključenog s inozemnim poslodavcem / agencijom:**
  - ugovor o zaposlenju na neodređeno vrijeme ili na određeno vrijeme, a koji je produžen 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)
  - za zaposlene na platformama – uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i posljednja isplatna lista (ako je posjeduje)
  - izvadak/promet po multivalutnom/tekućem računu klijenata unatrag zadnjih 12 mjeseci

- **zaposleni u udrugama, zadrugama, savezima, neprofitnim organizacijama i ustanovama koje nisu u vlasništvu Republike Hrvatske, županije ili grada:**
  - potvrda poslodavca o zaposlenju i visini plaće ili e-radna knjižica
  - izvješće REGOS-a o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja za posljednjih 6 mjeseci u elektronskom obliku (e-JOPPD obrazac)
  - isplatne liste mogu se dostaviti kao dodatna dokumentacija u situacijama kada je potrebno dokazivati visinu primanja veću od iskazane na e-JOPPD obrascu.

- **zaposleni u ambasadama, konzulatima i predstavništvima stranih poduzeća:**
  - potvrda poslodavca o zaposlenju i visini plaće ili e-radna knjižica
  - posljednja isplatna lista (ovjerena od poslodavca) ili Izvješće REGOS-a o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja za posljednjih 6 mjeseci u elektronskom obliku (e-JOPPD)

Potvrda poslodavca o zaposlenju i radna knjižica ne smije biti starija od 30 dana od dana podnošenja Zahtjeva za kredit, a Izvješće REGOS-a o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja za posljednjih 6 mjeseci u elektronskom obliku (e-JOPPD obrazac) ne smije biti starije od 15 dana od dana podnošenja Zahtjeva za kredit.

Klijenti Banke koji primaju plaću/mirovinu na RBA tekući račun duže od 12 mjeseci u određenim situacijama nisu u obvezi dostavljati Potvrdu poslodavca o zaposlenju i isplatnu listu odnosno mirovinski odrezak.

Banka zadržava pravo zatražiti dodatnu dokumentaciju.

Raiffeisen Bank

Dokumentacija za dokazivanje visine dodatnih primanja:

- **prihodi od iznajmljivanja u turizmu:**
  - original Rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu
  - original Potvrda Porezne uprave o stanju poreznog duga
  - TZ2 obrazac s potvrdom o zaprimanju obrasca
- **prihodi od najma/zakupa nekretnina koje nisu namijenjene turističkoj djelatnosti**
  - ugovor o najmu/zakupu potvrđen od strane Porezne uprave ili Rješenje PU o visini poreza za najam/zakup aktivan najmanje 6 mjeseci
  - dokaz uplate najma (preslika potvrde o izvršenom plaćanju, potvrde o primljenoj uplati ili ispis priljeva po računu)
- **prihod od ugovora o djelu**
  - ugovor o (autorskom) djelu (sklopljeni prije najmanje 12 mjeseci)
  - ispis prometa po računu na koji klijent prima naknadu temeljem Ugovora o (autorskom) djelu

POSEBNA DOKUMENTACIJA, PREMA NAMJENI KREDITA

<table>
<tr><th>Namjena</th><th colspan="2">Zgrade čija je građevinska (bruto) površina manja od 400 m² (obiteljske kuće)</th><th>Ostali objekti</th></tr>
<tr><td>Kupnja stana ili obiteljske kuće</td><td colspan="3">Predugovor ili ugovor o kupnji na temelju kojeg se kredit može odobriti, s tim da je tražitelj kredita prije korištenja kredita obvezan Banci dostaviti ugovor o kupnji ovjeren kod javnog bilježnika</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Izgradnja, dogradnja, dovršenje, nadogradnja, rekonstrukcija</td><td colspan="3">Objekti za koje je do 01.10.2007. izdana građevinska dozvola - potrebna je građevinska dozvola s potvrdom pravomoćnosti, troškovnik radova, projekt</td></tr>
<tr><td colspan="3">Objekti za koje do 01.10.2007. nije izdana građevinska dozvola:</td></tr>
<tr><td colspan="2">Rješenje o uvjetima građenja s potvrdom konačnosti, troškovnik radova, projekt</td><td>Potvrda glavnog projekta, troškovnik radova, projekt</td></tr>
<tr><td>Adaptacija stana ili obiteljske kuće</td><td colspan="3">Troškovnik radova</td></tr>
<tr><td>Refinanciranje stambenog kredita</td><td colspan="3">Potvrda o trenutnom stanju duga, Pismo namjere, ugovor o kreditu</td></tr>
</table>

U slučaju da je **nekretnina (stan ili kuća) upisana bez uporabne dozvole,** a do 01.10.2007. je za nju izdana građevinska dozvola neovisno o namjeni kredita, potrebno je dostaviti u Banku i pravomoćnu građevinsku dozvolu te omogućiti procjenitelju uvid u glavni projekt prilikom procjene nekretnine.

Dodatna dokumentacija potrebna za procjenu kuće: kopija plana iz katastra, posjedovni list, identifikacija čestica (u slučaju da su različite čestice u katastru i gruntovnici) i građevinska dozvola/rješenje o uvjetima građenja/potvrda glavnog projekta/uporabna dozvola, za građevine izgrađene do 15.veljače 1968.g. Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968.g.
Prilikom izlaska procjenitelja na teren, za potrebe procjene kuće klijent je obvezan na uvid procjenitelju pripremiti glavni projekt, kao i ostalu dokumentaciju koju procjenitelj zatraži.
Banka zadržava pravo zatražiti dodatnu dokumentaciju.

Ostali uvjeti

Sudionik u kreditu može biti osoba koja je u trenutku podnošenja zahtjeva zaposlena na **neodređeno** vrijeme, uz preduvjet kontinuiteta trajanja radnog staža najmanje posljednjih 6 mjeseci.

Kao tražitelj kredita može se pojaviti i osoba zaposlena na određeno vrijeme, ako je zaposlena na plovnim objektima (brodovima/jahtama ili platformama) ili je zaposlena kao znanstveni novak, asistent, docent, izvanredni i redoviti profesor na institutu ili fakultetu.
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.**

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.

Ugovor o kreditu
Ugovor o kreditu, izjava o zapljeni po pristanku dužnika i zadužnica sadrže opću ovršnu klauzulu i solemniziraju se kod javnog bilježnika.

Napomena: Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev.

Uvjeti se primjenjuju od 9.11.2025.