

Stambeni kredit – 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:	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				
Glavne značajke proizvoda					
Korisnici kredita	Fizička osoba (potrošač) - državljanin Republike Hrvatske s prebivalištem u Republici Hrvatskoj koji na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla.				
Namjena kredita	<ul style="list-style-type: none"> kupnja stana/obiteljske kuće, izgradnja obiteljske kuće, dovršenje, dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija i refinanciranje stambenog kredita adaptacija stambenog objekta. Krediti su osigurani hipotekom na nekretnini.				
Valuta	Kredit se odobrava u EUR.				
Iznos kredita	Od 14.000 EUR do 500.000 EUR Iznos kredita za adaptaciju može biti do 100.000 EUR, uz sljedeće uvjete: <ul style="list-style-type: none"> do 35% procijenjene nove građevinske vrijednosti stana ili 500.00 EUR po m² stana, do 50% procijenjene nove građevinske vrijednosti kuće. 				
Vrsta i visina kamatne stope (godišnja)	Fiksna kamatna stopa: <table border="1" data-bbox="507 1467 1503 1624"> <thead> <tr> <th>Rok otplate od 60 do 180 mjeseci</th> <th>Rok otplate od 181 do 360 mjeseci</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> 4,70% 4,20% uz status primarnog klijenta* </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 5,00% 4,50% uz status primarnog klijenta* </td> </tr> </tbody> </table> <p>*Status primarnog klijenta imaju osobe koje svoja redovna primanja usmjeravaju ili su u postupku usmjeravanja na tekući/multivalutni tekući račun u Banci.</p>	Rok otplate od 60 do 180 mjeseci	Rok otplate od 181 do 360 mjeseci	<ul style="list-style-type: none"> 4,70% 4,20% uz status primarnog klijenta* 	<ul style="list-style-type: none"> 5,00% 4,50% uz status primarnog klijenta*
Rok otplate od 60 do 180 mjeseci	Rok otplate od 181 do 360 mjeseci				
<ul style="list-style-type: none"> 4,70% 4,20% uz status primarnog klijenta* 	<ul style="list-style-type: none"> 5,00% 4,50% uz status primarnog klijenta* 				
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	Za kredite za kupnju: <ul style="list-style-type: none"> od 5 do 25 godina za kredite do 25.000 EUR 				

	<ul style="list-style-type: none"> od 5 do 30 godina za kredite od 25.001 EUR do 500.000 EUR <p>Za kredite za adaptaciju rok otplate je od 5 do 20 godina.</p>
Naknada za obradu kredita	Bez naknade
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:</p> <ul style="list-style-type: none"> policu osiguranja korisnika kredita (ili sudužnika) za slučaj smrti. <p>Za namjenu kupnje stana/obiteljske kuće, izgradnje obiteljske kuće, dovršenja, dogradnje, nadogradnje, rekonstrukcije i refinanciranja stambenog kredita maksimalan iznos kredita koji se može odobriti je do 95% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine (stana/kuće), ovisno o namjeni kredita i bonitetu klijenta.</p> <p>Za namjenu adaptacije maksimalan iznos kredita koji se može odobriti je do 50% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine (stana/kuće).</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. Izradu procjene vrijednosti nekretnine na zahtjev Korisnika kredita, naručuje bankar u Poslovnici, a procjenu izrađuje ovlašteni procjenitelj Banke.</p> <p>Trošak procjene snosi Korisnik kredita.</p>
Dodatne usluge	<p>Korisnik kredita koji u Banci ima otvoren tekući ili multivalutni tekući račun i na njega usmjerava svoja redovna primanja ili je u postupku prebacivanja redovnih primanja na taj račun ima pravo na bonus na kamatnu stopu.</p> <p>Uz hipoteku na nekretnini obavezno se ugovara i polica osiguranja nekretnine.</p> <p>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</p>

	<p>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 koje 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 • Flexi anuitetska otplata – u prvih 5 godina (60 mjeseci) otplate kredita klijent može izabrati visinu Flexi anuiteta koji želi otplaćivati. Minimalan iznos anuiteta utvrđuje se u visini kamate iz prvog anuiteta obračunatog po standardnoj anuitetskoj otplati uvećanoj za 10% glavnice iz tog anuiteta, a maksimalan anuitet ne može biti veći od iznosa anuiteta obračunatog po standardnoj anuitetskoj otplati. Nakon isteka odabranog Flexi roka otplate preostala nedospjela glavnica kredita otplaćuje se u jednakim mjesečnim anuitetima (standardna anuitetska otplata) izračunatim za preostali rok otplate kredita. Minimalan rok otplate kredita za koji se može ugovoriti Flexi otplata je 15 godina. • obročna otplata – otplata u ratama koja se smanjuje s vremenom otplate kredita <p>Poček otplate glavnice može se ugovoriti na rok do 12 mjeseci, s mjesečnim obračunom i naplatom kamate. Poček je uključen u rok otplate kredita.</p> <p>Kamata počeka jednaka je redovnoj kamatnoj stopi.</p> <p>Ako se uz Flexi anuitetsku otplatu ugovara i poček, zbroj mjeseci počeka i trajanja Flexi otplate može iznositi najviše pet godina.</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, Banka i Klijent zaključuju ugovor o kreditu. Klijent je obvezan 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	Javnobilježničke pristojbe, troškovi premija osiguranja koji nisu uključeni u ukupne troškove, pristojbe za izdavanje ZK izvotka, troškovi izrade troškovnika i slično.

REPREZENTATIVNI PRIMJER (*troškovi uključeni u izračun)

Vrsta klijenta	Primarni klijenti		Ostali klijenti	
Iznos kredita	87.000 EUR	87.000 EUR	87.000 EUR	87.000 EUR
Fiksna kamatna stopa (godišnja)	4,20%	4,50%	4,70%	5,00%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	4,44%	4,74%	4,92%	5,22%
Rok otplate /broj mjesečnih anuiteta	15 godina / 180 mjesečnih anuiteta	22 godine / 264 mjesečna anuiteta	15 godina / 180 mjesečnih anuiteta	22 godine / 264 mjesečna anuiteta
Mjesečni anuitet	652,28 EUR	519,73 EUR	674,47 EUR	543,99 EUR
Kamata tijekom razdoblja otplate	30.410,40 EUR	50.208,72 EUR	34.404,60 EUR	56.613,36 EUR
Interkalarna kamata	300,33 EUR	321,78 EUR	336,08 EUR	357,53 EUR
Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita (godišnje)*	40 EUR	40 EUR	40 EUR	40 EUR
Mjesečna naknada za vođenje računa*	2 EUR	2 EUR	-	-
Trošak procjene vrijednosti za nekretnine do 100m ² *	187,50 EUR	187,50 EUR	187,50 EUR	187,50 EUR
Ukupan iznos za plaćanje	118.860,23 EUR	139.128,00 EUR	122.528,18 EUR	145.038,39 EUR

Izračun reprezentativnog primjera iskazan je uz pretpostavku isplate kredita 1.1. i plaćanja interkalarne kamate do 31.1.2025. , standardna anuitetska otplata.

Rizici	
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog rizika nema jer se krediti ugovaraju u valuti EUR.
Rizik promjene kamatne stope	Kamatna stopa je fiksna te nema rizika promjene kamatne stope.
Rizik smanjenja ili gubitka prihoda	<p>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).</p> <p>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.</p>
Moguće posljedice neispunjavanja obveza	<p>U slučaju zakašnjenja sa plaćanjem obroka/anuiteta, Klijent plaća zateznu kamatu koja teče od dana dospijeca do dana plaćanja.</p> <p>U slučaju neispunjenja obveza Banka će klijentu ponuditi jednu ili više mjera olakšanja otplate, te poduzeti mjere naplate dospjelih neplaćenih tražbina što uključuje, ali se ne ograničava na slanje obavijesti i opomena, te u slučaju da se ne postigne dogovor o ponuđenim mjerama za olakšanje otplate, aktivirati ugovorene instrumente osiguranja. Slanje opomena i upozorenja o otkazu, kao i poduzimanje drugih radnji, ne isključuje pravo Banke na pokretanje postupka prisilne naplate dospjelih, a neplaćenih potraživanja, a nakon pokušaja postizanja dogovora o mjerama za olakšavanje otplate.</p> <p>U slučaju neuspješnog dogovora o mjerama olakšanja otplate Banka može otkazati kredit i 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.</p>
Ostale informacije	
Opći uvjeti poslovanja	Na sve kredite primjenjuju se Opći uvjeti u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama.
Način podnošenja prigovora	<p>Pisani prigovor možete dostaviti na jedan od sljedećih načina:</p> <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., Upravljanje prigovorima, 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 se primjenjuju od 25.7.2024., a reprezentativni primjer ažuriran je s novim troškom procjene nekretnine u primjeni od 1.1.2025.