

UVJETI ODOBRAVANJA STAMBENIH KREDITA UZ SUBVENCIJU REPUBLIKE HRVATSKE - OSNOVNI UVJETI

- **bez naknade za odobrenje kredita**
- **besplatna procjena nekretnine**

Korisnici kredita	klijenti - osobe koje svoja redovna primanja usmjeravaju na tekući/devizni račun u RBA. Status klijenta Banke ostvaruju i ostali klijenti koji su u postupku otvaranja tekućeg računa i usmjeravanja primanja u RBA. Klijenti s deviznim primanjima status klijenta ostvaruju primitkom prvog redovnog priljeva na devizni račun u RBA.	
Namjena kredita	Kupnja stana ili kuće odnosno gradnja kuće, koja ima akt za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, čija cijena s porezom na dodanu vrijednost po kvadratu neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 1.500,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke. Cijena stana može biti veća od navedene, ali se u tom slučaju njena razlika ne subvencionira.	
Valuta kredita	EUR	HRK
Iznos kredita	Od 5.000,00 EUR do 100.000,00 EUR	Od 40.000,00 HRK do iznosa kunske protuvrijednosti od 100.000,00 EUR po srednjem tečaju Banke važećem na dan zaprimanja zahtjeva za kredit
Redovna kamatna stopa	3,30%, godišnja, fiksna za prvih 6 godina a promjenjiva za preostali rok otplate	3,40%, godišnja, fiksna za prvih 6 godina , a promjenjiva za preostali rok otplate
Naknada za obradu kredita	Naknada za obradu kredita se ne obračunava .	
Rok otplate	Minimalno 15 godina, maksimalno do 30 godina	

Subvencija Republike Hrvatske:

Korisnik kredita plaća polovicu mjesečnog anuiteta u prve 4 godine otplate kredita, a drugu polovicu mjesečnog anuiteta subvencionira Republika Hrvatska. Sredstva odobrena za subvencioniranje kredita Banci u ime Republike Hrvatske isplaćuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama.

U slučaju da je podnositelj zahtjeva za subvencijom ili član njegovog obiteljskog domaćinstva osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50%, upisan ili se tijekom prve 4 godine otplate utvrdi invaliditet i izvrši upis u Hrvatski registar osoba s invaliditetom, kredit će se dodatno subvencionirati za još jednu godinu.

Ako se obitelj korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta u prve četiri godine otplate kredita, kredit će se dodatno subvencionirati još dvije godine za svako novo rođeno ili posvojeno dijete.

Za vrijeme trajanja subvencije, korisnik kredita snosi eventualne zatezne kamate i tečajne razlike.

Redovna kamatna stopa:

Redovna kamatna stopa iskazana je na godišnjem nivou i za prvih šest godina je fiksna, a na preostali rok otplate promjenjiva.

Promjenjiva kamatna stopa za kredite u EUR sastoji se od promjenjivog dijela u visini 12 mjesečnog EURIBOR-a i ugovorenog fiksnog dijela koji iznosi 4,05%.

Promjenjiva kamatna stopa za kredite u HRK sastoji od promjenjivog dijela u visini jedinstvene kamatne stope na Trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske u kunama za rok dospeljeća 364 dana i ugovorenog fiksnog dijela koji iznosi 3,65%.

Promjenjiva kamatna stopa vrijedi jedno referentno razdoblje (12 mjeseci). Ukupnu kamatnu stopu Banka može umanjiti za različite bonuse, npr. bonus za klijente koji svoja redovita primanja usmjeravaju na račun u Banci i koji trenutno iznosi 0,5 postotnih bodova. U visinu fiksne kamatne stope uključen je i pripadajući bonus.

Otplata kredita:

Kredit u EUR se otplaćuje u mjesečnim anuitetima ili ratama iskazanima u EUR, u kunsjoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju Banke koji dospeljevaju na naplatu posljednjeg dana u mjesecu.

Kredit u HRK se otplaćuje u mjesečnim anuitetima ili ratama koji dospeljevaju na naplatu posljednjeg dana u mjesecu.

Korisnik kredita može izabrati način otplate kredita:

- **standardna anuitetska otplata** – otplata u jednakim mjesečnim anuitetima
- **obročna otplata (otplata u ratama)** – otplata u ratama koja se smanjuje s vremenom otplate kredita

Poček otplate glavnice ne može se ugovoriti.

Instrumenti osiguranja kredita:

- 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
- zadužnica za sve sudionike u kreditu

Ovisno o maksimalnom iznosu kredita, statusu i bonitetu klijenta, odnosno u slučaju da zbroj godina starosti sudionika u kreditu i roka otplate kredita prelazi **65** godina, Banka može zatražiti i:

- jamstvo fizičke osobe: 1 kreditno sposoban jamac ili 2 do 3 zajednički kreditno sposobna jamca **ili**
- policu osiguranja korisnika kredita (ili sudužnika) za slučaj smrti.

Maksimalan iznos kredita koji se može odobriti je do **95% procijenjene tržišne vrijednosti** nekretnine (stana/kuće), ovisno o namjeni kredita, bonitetu klijenta i ponuđenim instrumentima osiguranja.

Police osiguranja ugovaraju se kod Osiguravatelja prihvatljivog za Banku i vinkuliraju u korist Banke.

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).

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.

Vrijednost nekretnina na kojima se upisuje hipoteka u korist Banke mora procijeniti ovlašteni sudski vještak kojeg odredi Banka.

Osim navedenih instrumenata Banka može za osiguranje kreditnog posla zatražiti i druge instrumente osiguranja.

Ostalo:

Način obračuna i plaćanja kamata, uvjeti sklapanja ugovora o kreditu, uvjeti korištenja kredita, način otplate kredita, uvjeti promjene visine naknada i troškova, kao i ostali uvjeti kreditiranja propisani su Općim uvjetima u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, koji su javno dostupni u poslovnica Banke ili na internetskoj stranici Banke <http://www.rba.hr>.

REPREZENTATIVNI PRIMJERI UKUPNOG IZNOSA KREDITA I UKUPNIH TROŠKOVA

Vrsta kamatne stope	Fiksna na rok 6 godina, pa promjenjiva*	Fiksna na rok 6 godina, pa promjenjiva*
Iznos kredita	60.000,00 EUR	450.000,00 HRK
Redovna kamatna stopa za vrijeme trajanja fiksne kamatne stope	3,30%	3,40%
Redovna kamatna stopa na preostali rok otplate	3,40%	3,60%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	3,40%	3,55%
Rok otplate kredita	240 mjeseci	240 mjeseci
Mjesečni anuitet tijekom trajanja fiksne kamatne stope	341,84 EUR	2.586,75 HRK
Kamata za razdoblje otplate kredita	22.414,56 EUR	176.466,48 HRK
Interkalarna kamata	157,32 EUR	1.215,62 HRK
Naknada za obradu kredita	0,00 EUR	0,00 EUR
Ukupan iznos za plaćanje	82.571,88 EUR	627.682,10 HRK

Izračuni reprezentativnih primjera su iskazani za namjenu kupnje, za klijente Banke, uz pretpostavku isplate kredita 01.09. i plaćanja interkalarne kamate do 30.09.2017., standardna anuitetska otplata. U izračun nije uključen trošak premije osiguranja nekretnine jer nije poznat.

*Za potrebe izračuna EKS-a korištena je fiksna kamatna stopa za prva 72 mjeseca otplate, a potom promjenjiva kamatna stopa (primjenjuje se od 73. mjeseca otplate kredita nadalje) koja je utvrđena na način da je: za kredite u EUR primjenjen promjenjivi dio 12 mjesečni EURIBOR u visini -0,15% koji je vrijedio na dan 28.07.2017., a za kredite u kunama promjenjivi dio u visini jedinstvene kamatne stope na Trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske u kunama za rok dospeljeka 364 dana ostvarene na aukciji dana 06.06.2017. u visini 0,45%.

Dodatni popratni troškovi koji ne ulaze u izračun EKS-a, a klijent ih je dužan podmiriti su: javnobilježničke pristojbe, troškovi premija osiguranja, sudski troškovi izdavanja ZK izvatka i uknjižbe založnog prava u korist Banke, trošak procjene vrijednosti nekretnine, troškovi izrade troškovnika.

STAMBENI KREDITI UZ SUBVENCIJU REPUBLIKE HRVATSKE - OSTALI UVJETI

❖ OPĆE ODREDBE SUKLADNO ZAKONU O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA

Korisnik stambenog kredita uz subvenciju RH sukladno Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita može biti fizička osoba, građanin Republike Hrvatske, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan, odnosno kuću ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja

❖ DOKUMENTACIJA

□ **Opća dokumentacija**

- zahtjev za kredit
- potvrda poslodavca o zaposlenju
- zadnja isplatna lista (ovjerena od strane poslodavca)
- zahtjev za subvencioniranje stambenog kredita
- preslike osobnih iskaznica tražitelja kredita, sudužnika, jamaca i založnih dužnika
- dokaz o vlasništvu nekretnine: original izvatka iz zemljišne knjige odnosno izvatka iz knjige položenih ugovora, ne stariji od 5 dana
- ovjerena preslika kupoprodajnog predugovora ili ugovora o kupnji na kojoj je ovjeren potpis prodavatelja. U slučaju dostave predugovora tražitelj kredita prije korištenja kredita obavezan je Banci dostaviti ovjerenu presliku kupoprodajnog ugovora
- preslika akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuće koju korisnik kredita namjerava kupiti odnosno graditi kuću
- javnobilježnički ovjerena izjava korisnika kredita da u vlasništvu nema stan ili kuću odnosno da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja
- javnobilježnički ovjerena izjava bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema drugi stan ili kuću u vlasništvu ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće
- ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog kućanstva navedenog u zahtjevu osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50 % - Potvrda Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
- procjena nekretnine
- polica osiguranja imovine

Opće odredbe

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.

Kreditna sposobnost

Kreditna sposobnost utvrđuje se u skladu s internim aktima Banke.

Dokumentacija

Dokumentacija za dokazivanje visine primanja

Tražitelj kredita obavezan 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, javnom trgovačkom društvu te komanditnom društvu:**
 - Potvrda poslodavca o zaposlenju
- **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 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 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 Izvješće REGOS-a o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja za posljednjih 6 mjeseci u elektronskom obliku
- **osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima 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 produžavan najmanje jednom u posljednjih godinu dana (uključeni su i prekidi zaposlenja, odnosno godišnji odmori i sl.)
 - za zaposlene na brodovima – 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)
- **zaposleni u udrugama, zadrugama, savezima, neprofitnim organizacijama i ustanovama koje nisu u vlasništvu Republike Hrvatske, županije ili grada:**
 - Potvrda poslodavca o zaposlenju i Izvješće REGOS-a o primicima, obračunatim i uplaćenim doprinosima za mirovinska osiguranja za posljednjih 6 mjeseci u elektronskom obliku
- zaposleni u ambasadama, konzulatima i predstavništvima stranih poduzeća:
 - Potvrda poslodavca o zaposlenju
 - Izjava/Potvrda poslodavca da će na zahtjev Banke izvršiti zapljenu plaće

POSEBNA DOKUMENTACIJA, PREMA NAMJENI

Namjena	Zgrade čija je građevinska (bruto) površina manja od 400 m ² (obiteljske kuće)
Kupnja stana ili obiteljske kuće	• Ovjerena preslika kupoprodajnog ugovora ili predugovora o kupnji na kojoj je ovjeren potpis prodavatelja - U slučaju dostave predugovora, tražitelj kredita prije korištenja kredita obavezan je Banci dostaviti ovjerenu presliku kupoprodajnog ugovora • Preslika akta za građenje ili uporabu građevine
Izgradnja kuće	Rješenje o uvjetima građenja s potvrdom konačnosti, troškovnik radova

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 prije 1968. g.

Prilikom izlaska procjenitelja na teren, za potrebe procjene kuće klijent je obavezan 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 ili platformama) ili je zaposlena kao znanstveni novak, asistent, docent, izvanredni i redoviti profesor na institutu ili fakultetu.

U okviru jednog kreditnog posla mogu se pojaviti:

- najviše dvije fizičke osobe zaposlene kod istog poslodavca,
- samo jedna od sljedećih osoba: osoba zaposlena u društvu s ograničenom odgovornošću/javnom trgovačkom/komanditnom društvu s manje od 10 zaposlenih, starosni i devizni umirovljenik, osoba koja prima obiteljsku mirovinu ili naknadu za HRVI (hrvatski ratni vojni invalidi), osoba koja ostvaruje dohodak od samostalnih djelatnosti (obrtnik, osobe slobodnih zanimanja, poljoprivrednik u sustavu poreza na dohodak), osoba zaposlena kod osoba koje ostvaruju dohodak od samostalnih djelatnosti, osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima ili platformama) na temelju ugovora o radu zaključenog s inozemnim poslodavcem/agencijom, zaposlenik udruge, saveza ili neprofitne organizacije, zadruge i ustanove koja nije u vlasništvu RH, županije ili grada, zaposlenik ambasade, konzulata ili predstavništva stranih poduzeća.

Osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima ili platformama) na temelju ugovora o radu zaključenog s inozemnim poslodavcem/agencijom, umirovljenici koji primaju inozemnu (deviznu) mirovinu, 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/jamci.**

Osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima ili platformama) na temelju ugovora o radu zaključenog s inozemnim poslodavcem/agencijom i umirovljenici koji primaju inozemnu (deviznu) mirovinu ostvaruju pravo na kredit po primitku najmanje jedne plaće/mirovine na devizni račun otvoren u Banci, uz obvezu ugovaranja naloga za izravno terećenje po računu otvorenom u Banci.

Zbroj godina starosti sudionika u kreditu i roka otplate kredita može biti najviše 65 godina, odnosno 75 godina za kredite osigurane jamstvom fizičke osobe ili policom životnog osiguranja za slučaj smrti korisnika kredita/sudužnika.

Ugovor o kreditu

Ugovor o kreditu potpisuju svi sudionici u kreditu u Banci. Sporazum o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini suglasnost o zapljeni plaće i zadužnica sadrže opću ovršnu klauzulu i solemniziraju se kod javnog bilježnika.

Ostali troškovi

Korisnik kredita, ovisno o namjeni kredita i instrumentima osiguranja povrata kredita, snosi i sljedeće troškove: javnobilježničke pristojbe, sudske troškove izdavanja ZK izvatka i uknjižbe založnog prava u korist Banke, troškove polica osiguranja.

Korisnik kredita u slučaju otkaza ugovora o kreditu snosi naknadu za otkaz kredita te trošak ovršnog postupka, trošak klauzule pravomoćnosti na ugovor o kreditu, trošak pristojbi na prijedlog i rješenje o ovrsi, trošak vještačenja i trošak odvjetničkog zastupanja. Navedene troškove snosi korisnik kredita ukoliko isti nastanu u postupku prisilne naplate potraživanja. Visina troškova ovisi o iznosu dospjelog duga i tijeku postupka prisilne naplate potraživanja, a određeni su posebnim propisima.

Napomena: Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev.

Uvjeti se primjenjuju od 04.09.2017.