

UVJETI ODOBRAVANJA STAMBENIH KREDITA PO PROGRAMU POTICANE STANOGRADNJE (POS+) - OSNOVNI UVJETI

- **Produljenje PROMOTIVNE PONUDE bez naplate naknade za odobrenje kredita do 30.4.2017.!**

UVJETI KREDITIRANJA

Korisnici kredita	klijenti Banke - 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 novoizgrađenih stanova u sustavu PDV-a čija prodajna cijena s porezom na dodanu vrijednost nije veća od 1.400,00 EUR po m ² neto korisne površine stana u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.
Vlastita sredstva kupca (učešće)	Kupac mora imati učešće u visini najmanje 15% kupoprodajne cijene stana, osim u slučajevima predviđenim Zakonom. Banka može korisniku stambenog kredita po programu POS+ odobriti kredit za financiranje učešća.
Kreditna sredstva	Republika Hrvatska putem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) kreditira 200,00 EUR/m², a ostatak kreditira Banka.
Iznos kredita	Od 5.000,00 EUR do 200.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, obračunatoj po srednjem tečaju Banke za EUR važećem na dan korištenja kredita.
Redovna kamatna stopa (nominalna)	4,25% godišnja, za klijente Banke/klijente u postupku usmjeravanja primanja u RBA U kamatnu stopu uključen je bonus u visini 0,5 postotnih bodova.
Naknada za obradu kredita	bez naknade
Rok otplate	Rok otplate kredita u banci je od 3 godine do 28 godina. Ukupan rok otplate kredita (uključujući i otplatu zajma RH) ne može biti duži od 31 godinu.

Kamatna stopa:

Redovna kamatna stopa je promjenjiva i iskazana je na godišnjem nivou, a sastoji se od promjenjivog dijela (u visini 12 mjesecnog EURIBOR-a koji na dan 29.12.2016. zaokruženo na dvije decimale iznosi -0,08%) i ugovorenog fiksnog dijela koji iznosi 4,83%. Tako utvrđena kamatna stopa vrijedi jedno referentno razdoblje (12 mjeseci), a kamatnu stopu Banka može umanjiti za različite bonuse, npr. bonus za klijente koji svoja redovita primanja usmjeravaju na račun u Banci, koji trenutno iznosi 0,5 postotnih bodova.

Otplata kredita:

Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima iskazanima u EUR, u kunsnoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju Banke koji dospijevaju na naplatu posljednjeg dana u mjesecu.

Poček otplate glavnice može se ugovoriti na rok do 12 mjeseci, s mjesečnim obračunom i naplatom kamate. Poček je uključen u rok otplate kredita.

Instrumenti osiguranja:

- založno pravo (hipoteka) na stambenoj nekretnini u korist Banke
- polica osiguranja nekretnine od požara i drugih opasnosti vinkulirana u korist Banke
- izjava o zapljeni po pristanku dužnika za sve sudionike u kreditu

- zadužnica za sve sudionike u kreditu
- Ovisno o maksimalnom iznosu kredita, statusu i bonitetu klijenta, odnosno ako 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.

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

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

Korisnik kredita obvezan 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 policia 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 PRIMJER UKUPNOG IZNOSA KREDITA I UKUPNIH TROŠKOVA*

Kupoprodajna cijena nekretnine (70 m ²)	98.000,00 EUR
Učešće 15%	14.700,00 EUR
Zajam RH (putem APN-a) – 200 EUR,00 * 70 m ²	14.000,00 EUR
Ukupan rok otplate (RBA kredit + zajam RH)	31 godina

PROJEKCIJA KREDITA RBA:

Iznos kredita (glavnica)	69.300,00 EUR
Redovna kamatna stopa	4,25%
Efektivna kamatna stopa (EKS*)	4,33%
Rok otplate kredita	26 godina i 8 mjeseci
Mjesečni anuitet	362,32 EUR
Kamata za razdoblje otplate	46.642,40 EUR
Interkalarna kamata	217,87 EUR
Naknada za obradu kredita	0,00 EUR
Ukupan iznos za plaćanje kredita	116.160,27 EUR

*Izračun za klijente Banke na dan 12.1.2017., uz pretpostavku isplate kredita 1.2. i plaćanja interkalarne kamate do 28.2.2017., standardna anuitetska otplata. U izračun nije uključen trošak premije osiguranja nekretnine jer nije poznat.

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 izvotka i uknjižbe založnog prava u korist Banke, troškovi izrade troškovnika.

UVJETI ODOBRAVANJA STAMBENIH KREDITA PO PROGRAMU POTICANE STANOGRADNJE (POS+) - OSTALI UVJETI

Opće odredbe u skladu sa zakonom o društveno poticanoj stanogradnji:

Korisnik stambenog kredita po programu POS+, prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, može biti fizička osoba - državljanin Republike Hrvatske s prebivalištem na području Republike Hrvatske.

Dokumentacija:

Opća dokumentacija

- zahtjev za kredit
- zahtjev za zajam javnih sredstava iz Programa POS+
- preslike osobnih iskaznica tražitelja kredita, sudužnika i založnih dužnika
- posljednja isplatna lista (ovjerena od strane poslodavca)
- dokaz o vlasništvu nekretnine: original izvotka iz zemljišne knjige odnosno izvotka iz knjige položenih ugovora, ne stariji od 5 dana
- predugovor ili ugovor o kupnji na temelju kojeg se kredit može odobriti, s tim da je tražitelj kredita prije korištenja kredita obavezan Banci dostaviti ugovor o kupnji ovjeren kod javnog bilježnika koji sadrži odredbu po kojoj kupac stana/korisnik zajma RH prodavatelju stana plaća iznos učešća od najmanje 15% ukupne kupoprodajne cijene iz vlastitih sredstava, odnosno iz kredita banke (2 primjerka)
- preslika akta za građenje (za građevinu u kojoj se nalazi stan koji kupuje)
- preslika akta za uporabu građevine (za građevinu u kojoj se nalazi stan koji kupuje)
- procjena vrijednosti nekretnine
- polica osiguranja nekretnine vinkulirana u korist Banke

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 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 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
- potvrda o visini osnovice za mirovinsko osiguranje od REGOS-a za posljednjih 6 mjeseci
- **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, 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 vršiti zapljenu plaće

Potvrda poslodavca o zaposlenju ne može biti starija od 30 dana od dana podnošenja Zahtjeva za kredit.

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 minimalno 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 istih **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 kod Banke.

Zbroj godina starosti sudionika u kreditu i roka otplate kredita može biti maksimalno 75 godina.

Kreditna sposobnost:

Kreditna sposobnost računa se u skladu s internim aktima Banke.

Ugovor o kreditu:

Ugovor o kreditu potpisuju u Banci svi sudionici u kreditu. Sporazum o zasnivanju založnog prava, suglasnost o zapljenu 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, trošak procjene vrijednosti nekretnine, troškove izrade troškovnika, 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 1.2.2017.