

FLEXI STAMBENI KREDITI U HRK ZA KUPNJU STANOVA U SURADNJI S GRADITELJIMA - -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: INFO wap:	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 wap.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	Stambeni kredit za kupnju stana od Graditelja koji je s Bankom zaključio Ugovor o poslovnoj suradnji; ako se kupuju zajedno sa stanom, Banka može kreditirati i kupnju ostava, spremišta, garaža, garažnih i/ili parkirališnih mjesta Kredit su osigurani hipotekom na nekretnini.		
Valuta	Kredit se odobrava u HRK		
Iznos kredita	Od 40.000,00 HRK do 1.500.000,00 HRK		
Redovne kamatne stope	Promjenjiva za cijeli rok otplate	klijenti	3,80%
		ostali klijenti	4,30%
	Fiksna na rok 3 godina, pa promjenjiva*	klijenti	3,90%
		ostali klijenti	4,40%
	Fiksna na rok 5 godina, pa promjenjiva*	klijenti	4,30%
		ostali klijenti	4,80%
	*Za kredite koji se ugovaraju na rokove otplate do 60 mjeseci uz fiksnu kamatnu stopu primjenjuju se fiksne kamatne stope ovisno o traženom roku i to za cijeli period otplate, tako se npr. za rok otplate 36 mjeseci primjenjuje kamatna stopa iz ponude "Fiksna na rok 3 godine pa promjenjiva", a za rokove 37 – 60 mjeseci iz ponude "Fiksna na rok 5 godina pa promjenjiva". Za rokove otplate preko 60 mjeseci klijent sam odabire vrstu redovne kamatne stope.		
	Visina kamatne stope ovisi o statusu klijenta, kako slijedi:		
	Klijenti - status klijenta imaju osobe koje svoja redovna primanja usmjeravaju na tekući/devizni račun u Banci. Status klijenta Banke ostvaruju i ostali klijenti koji su u postupku otvaranja tekućeg računa i usmjeravanja primanja u Banci. Klijenti s deviznim primanjima status klijenta ostvaruju primitkom prvog redovnog priljeva na devizni račun u Banci.		
	Ostali klijenti - osobe koje ne usmjeravaju primanja na račun u Banci.		

	Redovna kamatna stopa iskazana je na godišnjem nivou i može se ugovoriti kao: 1. Promjenjiva kamatna stopa Promjenjiva kamatna stopa za cijeli rok otplate sastoji se od promjenjivog dijela (u visini jedinstvene kamatne stope na Trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske u kunama za rok dospeljeća 364 dana ostvarene na aukciji dana 29.8.2017. koji iznosi 0,40%) i ugovorenog fiksnog dijela koji iznosi 3,90%. Promjenjive kamatne stope vrijede jedno referentno razdoblje (12 mjeseci), a ukupnu kamatnu stopu Banka može umanjiti za različite bonuse, npr. bonus za klijente koji svoja redovita primanja usmjeravaju na račun u Banci. 2. Fiksna na određeni rok (tri ili pet godina), pa promjenjiva Kamatna stopa je fiksna na određeni rok (tri ili pet godina), a na preostali rok otplate promjenjiva. Promjenjiva kamatna stopa 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 3,90%. 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 kamatne stope za vrijeme fiksacije uključeni su pripadajući bonusi, ovisno o ponudi.
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	– od 3 do 25 godina za kredite do 180.000,00 HRK – od 3 do 30 godina za kredite od 180.001,00 HRK do 1.500.000,00 HRK
Naknada za obradu kredita	bez naknade
Instrumenti osiguranja	Obavezni instrumenti osiguranja: – 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 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, ovisno o bonitetu i statusu klijenta te ponuđenim instrumentima osiguranja. Osim navedenih instrumenata Banka može za osiguranje kreditnog posla zatražiti i druge instrumente osiguranja. Banka ne prihvaća kao instrumente osiguranja nekretnine koje se nalaze u drugoj državi članici ili trećoj zemlji.

Procjena vrijednosti nekretnine	Procjena vrijednosti nekretnine koja se nudi Banci za zalog je obvezna. Ako je u trenutku odobrenja kredita objekt u izgradnji, procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se po njegovom dovršenju i upisu u zemljišne knjige. Izradu procjene vrijednosti nekretnine naručuje Korisnik kredita, a procjenu izrađuje ovlašteni procjenitelj Banke. Trošak procjene snosi Korisnik kredita. Ako je Graditelj s Bankom dogovorio plaćanje završne procjene objekta s iskazanim zasebnim etažnim jedinicama, korisnik kredita oslobođen je obveze plaćanja procjene. U promotivnom periodu do 31.12.2017. Banka plaća troškove procjene nekretnine.
Dodatne usluge	Korisnik kredita koji ima otvoren tekući ili devizni račun u Banci i na njega usmjerava svoja redovna primanja ili je u postupku prebacivanja redovnih primanja na taj račun ima pravo na povoljniju kamatnu stopu. Uz hipoteku na nekretnini obavezno se ugovara i polica osiguranja nekretnine. Instrument osiguranja po kreditu mogu biti i police osiguranja života. Police osiguranja ugovaraju se kod Osiguravatelja prihvatljivog za Banku i vinkuliraju u korist Banke. Informaciju o prihvatljivom Osiguravatelju potrošač može dobiti u poslovnici 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.
Prijevremena otplata kredita	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. Na iznos kredita koji se prijevremeno otplaćuje ne plaća se redovna kamata za preostali rok otplate. Za prijevremenu otplatu Korisnik kredita podnosi pisani zahtjev.
Otplata kredita	Kredit se otplaćuje u mjesečnim anuitetima ili ratama. Anuiteti ili rate dospijevaju na naplatu posljednjeg dana u mjesecu. Korisnik kredita može izabrati način otplate kredita: • 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 Poček otplate glavnice može se ugovoriti na rok do 12 mjeseci, s mjesečnim obračunom i naplatom kamate. Poček je uključen u rok otplate kredita. Kamata početka jednaka je redovnoj kamatnoj stopi Ako se uz Flexi anuitetsku otplatu ugovara i poček, zbroj mjeseci početka i trajanja Flexi otplate može iznositi najviše pet godina.

Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	Potrošač ima pravo na odustajanje od kredita unutar razdoblja od 14 dana bez navođenja razloga. Da bi odustanak od Ugovora bio valjan, potrošač je dužan: – 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	Nakon odobrenja kreditnog zahtjeva, Banka i Klijent zaključuju ugovor o kreditu. Klijent je obavezan zaključiti Ugovor o kreditu najkasnije 30 dana od dana odobrenja kredita, u protivnom se smatra da je odustao od kredita. 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. Isplata kredita vrši se jednokratno.
Ostali troškovi	Javnobilježničke pristojbe, troškovi premija osiguranja koji nisu uključeni u ukupne troškove, pristojbe za izdavanje ZK izvatka, troškovi izrade troškovnika i slično.

REPREZENTATIVNI PRIMJERI UKUPNOG IZNOSA KREDITA I UKUPNIH TROŠKOVA

Vrsta kamatne stope	Promjenjiva na cijeli rok otplate
Iznos kredita	450.000,00 HRK
Redovna kamatna stopa	3,80%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	3,87%
Rok otplate kredita	240 mjeseci
Broj anuiteta	240
Mjesečni anuitet	2.679,72 HRK
Kamata za razdoblje otplate kredita	193.132,80 HRK
Interkalarna kamata	1.358,63 HRK
Naknada za obradu kredita	0,00 EUR
Ukupan iznos za plaćanje	644.491,43 HRK

Vrsta kamatne stope	Fiksna na rok 3 godine, pa promjenjiva*	Fiksna na rok 5 godina, pa promjenjiva*
Iznos kredita	450.000,00 HRK	450.000,00 HRK
Redovna kamatna stopa za vrijeme trajanja fiksne kamatne stope	3,90%	4,30%
Redovna kamatna stopa na preostali rok otplate	3,80%	3,80%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	3,90%	4,12%

Rok otplate kredita	240 mjeseci	240 mjeseci
Broj anuiteta	240	240
Mjesečni anuitet tijekom trajanja fiksne kamatne stope	2.703,26 HRK	2.798,57 HRK
Mjesečni anuitet nakon isteka fiksacije	2.682,80 HRK	2.705,49 HRK
Kamata za razdoblje otplate kredita	194.608,56 HRK	204.902,40 HRK
Interkalarna kamata	1.394,38 HRK	1.537,40 HRK
Naknada za obradu kredita	0,00 HRK	0,00 HRK
Ukupan iznos za plaćanje	646.002,94 HRK	656.439,80 HRK

Izračuni reprezentativnih primjera su iskazani za namjenu kupnje, za klijente Banke, uz pretpostavku isplate kredita 1.11. i plaćanja interkalarne kamate do 30.11.2017., 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 prvih 36 ili 60 mjeseci, a potom promjenjiva kamatna stopa (primjenjuje se od 37. ili 61. mjeseca otplate kredita nadalje).

Rizici	
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog rizika nema jer se krediti odobravaju u HRK.
Rizik promjene kamatne stope	Klijenti mogu odabrati fiksnu ili promjenjivu kamatnu stopu. Ako odaberu fiksnu kamatnu stopu nema rizika promjene kamatne stope jer je ona ista za cijelo vrijeme otplate kredita. Ako odabere promjenjivu kamatnu stopu postoji rizik promjene kamatne stope. Vjerojatnost promjene je time veća što je duže ugovoreno razdoblje otplate kredita. Rizik promjene visine ugovorenih kamatnih stopa nastaje zbog promjenjivih parametara pri formiranju kamatnih stopa. Promjenjivi parametar može se kretati na više i na niže, što će izazvati promjenu visine ukupne kamatne stope pa time i promjenu mjesečnog zaduženja korisnika kredita. Za kredite u kunama, promjenjiva kamatna stopa ovisi o kretanju ugovorenog parametra Trezorskog zapisa Ministarstva financija, čija prodajna cijena ovisi o odnosima ponude i potražnje za instrumentima kratkoročnog duga središnje države. Na cijenu posredno mogu utjecati odluke Ministarstva financija, kao i mjere HNB-a.
Rizik smanjenja ili gubitka prihoda	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). 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.
Moguće posljedice neispunjavanja obveza	U slučaju da Klijent ne ispunjava preuzete ugovorne obveze, Banka prije otkazivanja ugovora poduzima razumne i opravdane mjere radi postizanja dogovora u vezi s naplatom dospjelih neplaćenih tražbina što uključuje, ali se ne ograničava na slanje obavijesti i opomena, aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja (zadužnica, isprava o zapljeni primanja i dr.). Slanje opomena i upozorenja o otkazu, kao i poduzimanje drugih radnji, što može uključiti dogovore i pozive na plaćanje korisniku kredita, a potom i drugim sudionicima, ne isključuje pravo Banke na pokretanje postupka prisilne naplate u trenutku evidentiranja

	dospjelih, a neplaćenih potraživanja. Ukoliko Klijent ne ispuni svoje dospjele obveze Banka će nakon otkaza/raskida pokrenuti postupak prisilne naplate sukladno propisima, u kojem slučaju Klijent snosi i troškove tog postupka kao što su: 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.
Ostale informacije	
Opći uvjeti poslovanja	Na sve kredite primjenjuju se Opći uvjeti u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama.
Način podnošenja prigovora	U slučaju da želite izraziti prigovor ili reklamaciju vezano na Vaš poslovni odnos s Bankom, obratite se djelatnicima u poslovnoj mreži ili nazovite RBA INFO telefon 072 62 62 62. Pisani prigovor možete dostaviti na jedan od sljedećih načina: – putem usluge RBA iDIREKT/RBA NA DLANU – pošaljite nam e-mail: info@rba.hr – pošaljite nam telefaks na broj: +385 1 4604 912 – pisani prigovor predajte djelatniku u poslovnici koji će pisano potvrditi njegov primitak – pošaljite pismo na adresu Banke.
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.

Dokument je u primjeni od 1.11.2017.