

UVJETI ODOBRAVANJA STAMBENIH KREDITA PO PROGRAMU POTICANE STANOGRADNJE (POS+) – 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 po programu poticane stanogradnje (POS+) za: – kupnju novoizgrađenih stanova u sustavu PDV-a čija prodajna cijena s porezom na dodanu vrijednost nije veća od 1.400,00 EUR po m² neto korisne površine stana u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke	
Valuta	Kredit se odobrava uz valutnu klauzulu u EUR	
Iznos kredita	Od 5.000,00 EUR do 200.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, obračunatoj po srednjem tečaju Banke za EUR važećem na dan korištenja kredita.	
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 .	
Redovna kamatna stopa	3,60% godišnja, za klijentBanke/klijente u postupku usmjeravanja primanja u RBA	4,10% za ostale klijente
	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 je promjenjiva i iskazana je na godišnjem nivou, a sastoji se od promjenjivog dijela (u visini 12 mjesečnog EURIBOR-a koji na dan 28.9.2017. zaokruženo na dvije decimale iznosi -0,17%) i ugovorenog fiksnog dijela koji iznosi 4,27%. 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.	
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	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.
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 – 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. 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. 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. Izradu procjene vrijednosti nekretnine naručuje Korisnik kredita, a procjenu izrađuje ovlašteni procjenitelj Banke. Trošak procjene snosi Korisnik kredita. 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 iskazanima u EUR, u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju HNB na dan dospelja. Anuiteti ili rate dospijevaju na naplatu posljednjeg dana u mjesecu. Način otplate kredita: – standardna anuitetska otplata – otplata u jednakim mjesečnim anuitetima 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 počeka jednaka je redovnoj kamatnoj stopi.
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 po srednjem tečaju HNB-a.
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

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	3,60%
Efektivna kamatna stopa (EKS*)	3,66%
Rok otplate kredita	26 godina i 8 mjeseci
Mjesečni anuitet	337,20 EUR
Kamata za razdoblje otplate	38.604,00EUR

Interkalarna kamata	198,22 EUR
Naknada za obradu kredita	0,00 EUR
Ukupan iznos za plaćanje kredita	108.102,22 EUR

*Izračun za klijente Banke na dan 23.10.2017., 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.

Rizici	
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Za kredite s valutnom klauzulom u EUR iznos obveze po kreditu izračunava se na temelju tečaja HRK u odnosu prema EUR, koji u budućnosti može imati manju ili veću vrijednost od sadašnje u odnosu na HRK. Zbog toga je moguća promjena visine ukupne ugovorne obveze kao i anuiteta/rata izraženo u kunama.
Rizik promjene kamatne stope	Kod promjenjive kamatne stope 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. Promjena kamatne stope ovisi o kretanju referentne kamatne stope EURIBOR-a koja ovisi o kretanju na međunarodnim financijskim tržištima Ukoliko promjena kamatne stope ovisi o kretanju referentnih kamatnih stopa EURIBOR-a i LIBOR-a, ti parametri ovise o kretanjima na međunarodnim financijskim tržištima. Referentna kamatna stopa je parametar koji se ostvaruje na pojedinom tržištu novca za određenu valutu za određeno razdoblje. Kao posljedica promjene tržišnih kretanja može doći do promjena odnosa ponude i potražnje za novcem na dotičnom financijskom tržištu. Na ponudu i potražnju za novcem mogu utjecati promjene monetarne i fiskalne politike, promjene razine likvidnosti sudionika na financijskom tržištu i njihova očekivanja, percepcije rizika investitora, ali i poremećaji na svjetskom ili regionalnom financijskom tržištu. Promjena referentne tržišne kamatne stope rezultat je promjena odnosa tržišne ponude i potražnje za novcem referentnoga tržišta, kao i promjena očekivanja. Promjene referentne kamatne stope na inozemnim tržištima (Euribor, Libor...) neovisne su od mjera 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 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 ispunji 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 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.
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 sa 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.

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 izvatka iz zemljišne knjige odnosno izvatka 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 osnove 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.

Napomena: Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev.

Dokument je u primjeni od 1.11.2017.