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 telefaxa 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 Krediti su osigurani hipotekom na nekretnini.
Valuta	Kredit se odobrava u **HRK**
Iznos kredita	Od **100.000,00 HRK** do **1.500.000,00 HRK**

Redovne kamatne stope			
	Fiksna na rok 3 godine, pa promjenjiva*	klijenti	**3,00%**
		ostali klijenti	**3,50%**
	Fiksna na rok 5 godina, pa promjenjiva*	klijenti	**3,30%**
		ostali klijenti	**3,80%**
	Fiksna za cijeli rok otplate kredita od 5 do 20 godina*	klijenti	**4,50%**
		ostali klijenti	**5,00%**

*Fiksne kamatne stope iz ove ponude primjenjuju se za kredite s ugovorenim rokom otplate od 61 do 240 mjeseci. Za kredite koji se ugovaraju na rok otplate 60 mjeseci primjenjuje se fiksna kamatna stopa iz ponude "Fiksna na rok 5 godina, pa promjenjiva".

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.
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. **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 dospijeća 364 dana) i ugovorenog fiksnog dijela koji iznosi 3,61%. 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. **2. Fiksna kamatna stopa na cijeli rok otplate** Kamatna stopa je fiksna za cijeli rok otplate.
Prinosi na Trezorske zapise Ministarstva Financija (TZMF)	Prinosi na Trezorske zapise Ministarstva Financija (TZMF) su kratkoročni dužnički vrijednosni papiri Ministarstva financija Republike Hrvatske. Izdaju se po jedinstvenoj prodajnoj cijeni koja se ostvari na aukciji. Trezorski zapisi mogu se izdavati u kunama, eurima te u kunama uz valutnu klauzulu u euru. Trezorski zapisi izdaju se s rokom dospijeća od 91, 182 i 364 dana. Redovite aukcije trezorskih zapisa objavljuju se svakog utorka, a pravo sudjelovanja imaju registrirani korisnici aukcijskog sustava, u skladu s mjerodavnim pravilima Ministarstva financija RH. Za kredite u kunama, Banka ugovara 12-mjesečni prinos na Trezorske zapise Ministarstva financija (12M TZMF). Podatak o visini prinosa na Trezorske zapise Ministarstva financija dostupan je na internetskim stranicama Ministarstva financija www.mfin.hr Za utvrđivanje visine parametra promjenjive kamatne stope za kredite u ponudi Banke, primjenjuje se 12-mjesečni prinos na Trezorske zapise Ministarstva financija ostvaren na posljednjoj aukciji održanoj ne ranije od 90 dana niti kasnije od kalendarski mjesec i dva radna dana prije početka primjene uvjeta iz ponude. Za utvrđivanje visine parametra za promjenu kamatne stope za kredite u otplati, primjenjuje se 12-mjesečni prinos na Trezorske zapise Ministarstva financija ostvaren na posljednjoj aukciji održanoj ne ranije od 90 dana niti kasnije od kalendarski mjesec i dva radna dana prije početka tijeka referentnog razdoblja.
Prestanak postojanja promjenjivog dijela promjenjive kamatne stope (TZMF)	Ako se u pojedinom referentnom razdoblju promjenjivi dio kamatne stope ne bude mogao utvrditi na prethodno opisani način, u tom referentnom razdoblju primjenit će se 12 mjesečna Nacionalna referentna stopa prosječnoga troška financiranja bankovnog sektora za depozite fizičkih osoba (dalje:12M NRS 1) za HRK, zaokružena na gornju vrijednost na dvije decimale, koja vrijedi kalendarski mjesec i dva radna dana prije početka tijeka referentnog razdoblja. NRS predstavlja prosječan trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora (banaka i štednih banaka), s obzirom na određeno proteklo razdoblje, vrstu izvora i relevantnu valutu odnosno NRS predstavlja prosječnu kamatu koju bankovni sektor plaća da bi pribavio sredstva potrebna za kreditno poslovanje. Detaljni podaci o vrstama NRS-a, njenom utvrđivanju, načinu i metodologiji izračuna te vremenu i načinu objave javno su dostupni na internetskim stranicama Hrvatske udruge banaka www.hub.hr./NRS. U slučaju da NRS kao parametra koji se koristi u svrhu utvrđivanja visine promjenjivog dijela kamatne stope prestane postojati, u tu će se svrhu primjeniti kamatna stopa koja je aritmetička sredina stopa za one depozite u kunama i na rok koji odgovara Referentnom razdoblju, koje su Banci ponudile tri vodeće komercijalne banke aktivne na međubankarskom tržištu.
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 5 do 25 godina za kredite do 180.000,00 HRK – od 5 do 30 godina za kredite od 180.001,00 HRK do 1.500.000,00 HRK Za kredite uz fiksnu kamatnu stopu na cijeli rok otplate, maksimalni rok otplate je 20 godina.
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 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 30.06.2019**. 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 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 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 počeka jednaka je redovnoj kamatnoj stopi Ako se uz Flexi anuitetsku otplatu ugovara i poček, zbroj mjeseci počeka 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 otposlanja 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 obvezan 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 PRIMJER UKUPNOG IZNOSA KREDITA I UKUPNIH TROŠKOVA

Vrsta kamatne stope	**Fiksna na rok 3 godine, pa promjenjiva**
Iznos kredita	450.000,00 HRK
Redovna fiksna kamatna stopa	3,00%
Redovna promjenjiva kamatna stopa po isteku fiksne kamatne stope	3,20%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	3,30%
Rok otplate kredita	240 mjeseci
Broj anuiteta	240
Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu	2.495,69 HRK
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu	2.534,82 HRK
Kamata za razdoblje otplate kredita	156.948,12 HRK
Interkalarna kamata	1.109,59 HRK
Naknada za obradu kredita	0,00 HRK
Ukupan iznos za plaćanje	614.186,71 HRK

Izračun reprezentativnog primjera iskazan je za namjenu kupnje, za klijente Banke, uz pretpostavku isplate kredita 1.3. i plaćanja interkalarne kamate do 31.3.2019., standardna anuitetska otplata.

Redovna promjenjiva kamatna stopa po isteku fiksne kamatne stope utvrđena je kao zbroj fiksnog dijela u visini od 3,61% i 12-mjesečnog prinosa na Trezorske zapise Ministarstva financija RH u kunama za rok dospijeća 364 dana ostvarenog na aukciji dana 12.2.2019. u visini 0,09%, umanjeno za 0,50% bonusa primarnog klijenta.

U ukupan iznos za plaćanje i EKS uključeni su prosječan iznos troška godišnje premije za policu osiguranja imovine u visini 198,00 HRK i mjesečna naknada za vođenje računa u visini 9,00 HRK. Trošak procjene nekretnine snosi Banka.

Rizici	
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog rizika nema jer se krediti odobravaju u HRK.
Rizik promjene kamatne stope	Klijenti mogu odabrati fiksnu kamatnu stopu na cijeli rok otplate ili fiksnu kamatnu stopu na određeni rok, pa promjenjivu kamatnu stopu. Ako odaberu fiksnu kamatnu stopu na cijeli rok otplate nema rizika promjene kamatne stope jer je ona ista za cijelo vrijeme otplate kredita. Ako odabere fiksnu kamatnu stopu na određeni rok, pa promjenjivu, za vrijeme trajanja 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. 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.

Uvjeti su u primjeni od 15.3.2019.