

STAMBENI KREDIT I GREENKO stambeni kredit – 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:	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
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 - kupnja stana/obiteljske kuće, izgradnja obiteljske kuće, dovršenje, dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija i refinanciranje stambenog kredita (dalje: kupnja) i - adaptacija stambenog objekta (dalje: adaptacija). GREENKO stambeni kredit (dalje: GREENKO kredit) - kupnja energetske učinkovite nekretnine* (stana/obiteljske kuće) - izgradnja/dovršanje energetske učinkovite nekretnine* *nekretnine s energetske certifikatom oznake nZEB ili energetske razreda Specifične godišnje primarne energije A+ i A uz minimalni energetske razred Specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje A+ ili A) Kredit su osigurani hipotekom na nekretnini.
Valuta	Kredit se odobrava u EUR
Iznos kredita	Od 14.000,00 EUR do 500.000,00 EUR Iznos kredita za adaptaciju može biti: – do 35% procijenjene nove građevinske vrijednosti stana ili 500.00 EUR po m² stana, – do 50% procijenjene nove građevinske vrijednosti kuće, ali ne više od 100.000.00 EUR
Redovna kamatna stopa	Kamatna stopa fiksna je cijeli period otplate i iskazana je na godišnjem nivou. • 5,00% • 4,50% uz bonus primarnog klijenta* Kamatne stope za GREENKO kredite niže su za 0,10 postotnih poena. *Status primarnog klijenta imaju osobe koje svoja redovna primanja usmjeravaju na tekući/multivalutni tekući račun u Banci. Status klijenta Banke ostvaruju i ostali klijenti koji su u postupku otvaranja tekućeg računa i usmjeravanja primanja u Banci i trenutno iznosi 0,50 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	Za kredite za kupnju: – od 5 do 25 godina za kredite do 25.000,00 EUR – od 5 do 30 godina za kredite od 25.001,00 EUR do 500.000,00 EUR Za kredite za adaptaciju rok otplate je od 5 do 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 U slučaju da zbroj godina starosti sudionika u kreditu i roka otplate kredita prelazi 65 godina, kredit se odobrava uz: – policu osiguranja korisnika kredita (ili sudužnika) za slučaj smrti. Za namjenu kupnje stana/obiteljske kuće, izgradnje obiteljske kuće, dovršenja, dogradnje, nadogradnje, rekonstrukcije i refinanciranja stambenog kredita maksimalan iznos kredita koji se može odobriti je do 95% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine (stana/kuće), ovisno o namjeni kredita, i bonitetu klijenta. Za namjenu adaptacije maksimalan iznos kredita koji se može odobriti je do 50% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine (stana/kuće). 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.
Dodatne usluge	Korisnik kredita koji u Banci ima otvoren tekući ili multivalutni tekući račun u Banci i na njega usmjerava svoja redovna primanja ili je u postupku prebacivanja redovnih primanja na taj račun ima pravo na bonus na 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 u EUR. Anuiteti ili rate dopijevaju 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: – o 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 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 izvotka, troškovi izrade troškovnika i slično.

REPREZENTATIVNI PRIMJER UKUPNOG IZNOSA KREDITA I UKUPNIH TROŠKOVA

	Stambeni kredit		GREENKO kredit	
	Uz bonus primarnog klijenta	Ostali klijenti	Uz bonus primarnog klijenta	Ostali klijenti
Iznos kredita	77.000,00 EUR	77.000,00 EUR	77.000,00 EUR	77.000,00 EUR
Redovna fiksna kamatna stopa	4,50%	5,00%	4,40%	4,90%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	4,75%	5,22%	4,65%	5,12%
Rok otplate kredita	264 mjeseci	264 mjeseci	264 mjeseci	264 mjeseci
Broj anuiteta	264	264	264	264
Mjesečni anuitet	459,99 EUR	481,47 EUR	455,75 EUR	477,13 EUR
Kamata za razdoblje otplate kredita	44.437,36 EUR	50.108,08 EUR	43.318,00 EUR	48.962,32 EUR
Interkalarna kamata	284,02 EUR	315,57 EUR	277,70 EUR	309,26 EUR
Naknada za obradu kredita	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Ukupan iznos za plaćanje	123.288,99 EUR	128.461,26 EUR	122.163,31 EUR	127.309,19 EUR

Izračun reprezentativnog primjera iskazan je uz pretpostavku isplate kredita 1.1. i plaćanja interkalarne kamate do 31.12.2024., standardna anuitetska otplata.

U ukupan iznos za plaćanje i EKS uključen je prosječan iznos troška godišnje premije za policu osiguranja imovine u visini 40,00 EUR, trošak procjene nekretnine u visini 157,61 EUR te mjesečna naknada za vođenje računa kod primarnih klijenata u visini 2,00 EUR.

Rizici	
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog rizika nema jer se krediti ugovaraju u EUR.
Rizik promjene kamatne stope	Kamatna stopa je fiksna te nema rizika promjene kamatne stope.
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 ispunji svoje dospelje 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 pisani prigovor možete dostaviti na jedan od sljedećih načina: – e-mailom na adresu: prigovori@rba.hr – osobno u bilo koju RBA poslovnicu – putem internetskog bankarstva – poštom na adresu: Raiffeisenbank Austria d.d., Reklamacije, Magazinska cesta 69, 10000 Zagreb.
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 se primjenjuju od 15.1.2024.