

STAMBENI KREDIT UZ SUBVENCIJU RH – 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) - građanin s prebivalištem u Republici Hrvatskoj koji na temelju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, Zakona o izmjenama i dopunama zakona o subvencioniranju stambenih kredita te na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla. Kreditna sposobnost utvrđuje se u skladu s internim aktima Banke.	
Namjena kredita	Stambeni kredit za: - Kupnju stana ili kuće koji imaju akt za uporabu - Izgradnju kuće koja ima akt za građenje Kreditni su osigurani hipotekom na nekretnini.	
Valuta	HRK	EUR
Iznos kredita	Od 200.000,00 HRK do iznosa kunske protuvrijednosti od 100.000,00 EUR po srednjem tečaju Banke važećem na dan zaprimanja zahtjeva za kredit	Od 27.000,00 EUR do 100.000,00 EUR
Redovna kamatna stopa	2,99% , godišnja, fiksna za prvih 5 godina , promjenjiva za preostali rok otplate	
	Redovna kamatna stopa iskazana je na godišnjem nivou i ugovara se kao: Fiksna na rok 5 godina pa promjenjiva Kamatna stopa je fiksna na rok pet godina, a na preostali rok otplate promjenjiva. Za kredite u HRK 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 3,16%. Za kredite u EUR promjenjiva kamatna stopa sastoji se od promjenjivog dijela u visini 12 mjesečnog EURIBOR-a i ugovorenog fiksnog dijela koji iznosi 3,43%. Promjenjiva kamatna stopa vrijedi jedno referentno razdoblje (12 mjeseci).	
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 dospeljeća 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.
EURIBOR	Referentna ponudbena kamatna stopa koja se utvrđuje na europskom međubankarskom tržištu. Utvrđuje se dnevno kao prosječna stopa po kojoj reprezentativne banke međusobno daju u zajam neosigurana novčana sredstva na određeni rok (najkraći rok je prekonoćni, a najduži je 12-mjesečni). Banka ne može utjecati na visinu EURIBOR-a i ne može predvidjeti njegova buduća kretanja. Za kredite uz valutnu klauzulu u EUR, Banka ugovara 12-mjesečni EURIBOR (12M EURIBOR). Dnevno ažuriranje referentnih kamatnih stopa Banka objavljuje u dokumentu «Dnevno financijsko izvješće», dostupno na internetskoj stranici Banke www.rba.hr. Za utvrđivanje visine parametra promjenjive kamatne stope za kredite u ponudi Banke, primjenjuje se 12-mjesečni EURIBOR objavljen na stranicama Thomson Reuters kalendarski mjesec i dva radna dana prije početka primjene uvjeta iz ponude, zaokružen na gornju vrijednost na dvije decimale. Za utvrđivanje visine parametra za promjenu kamatne stope za kredite u otplati, primjenjuje se 12-mjesečni EURIBOR objavljen na stranicama Thomson Reuters kalendarski mjesec i dva radna dana prije početka tijeka referentnog razdoblja, zaokružen na gornju vrijednost na dvije decimale.
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 mjesечna 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 parametar koji se koristi u svrhu utvrđivanja visine promjenjivog dijela kamatne stope prestane postojati, u tu će se svrhu primijeniti 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.
Prestanak postojanja promjenjivog dijela promjenjive kamatne stope (EURIBOR)	U slučaju da Thomson Reuters prestane objavljivati EURIBOR, primjenjuje se ista godišnja stopa objavljena u isto vrijeme na odgovarajućoj stranici Bloomberg, a u slučaju da ni Reuters niti Bloomberg ne objave kamatnu stopu za navedeno razdoblje, koristi se aritmetička sredina (zaokružena na gornju vrijednost na dvije decimale) objavljenе kamatne stope za neposredno duže i neposredno kraće vremensko razdoblje. Ukoliko se Referentna kamatna stopa ne može utvrditi ni na jedan od naprijed navedenih načina, primjenjuje se kamatna stopa koja je aritmetička sredina stopa za one depozite u EUR na rok koji odgovara Referentnom razdoblju, koje su Kreditoru ponudile tri vodeće komercijalne banke aktivne na međubankarskom tržištu iz zemalja Eurozone. Ako se ni na taj način ne može utvrditi kamatna stopa, Referentna stopa je ona po kojoj Kreditor

	uobičajeno pribavlja sredstva.
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	15 – 30 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 (stana/kuće), ovisno o 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 30.9.2018. Banka plaća troškove procjene nekretnine.
Dodatne usluge	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 koji dospijevaju na naplatu posljednjeg dana u mjesecu. Kod kredita ugovorenog u valuti EUR, mjesečni anuitet ili rata iskazani su u valuti EUR, a otplata se vrši u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju HNB na dan dospijeća. Korisnik kredita može izabrati način otplate kredita: – standardna anuitetska otplata – otplata u jednakim mjesečnim anuitetima – obročna otplata – otplata u ratama koja se smanjuje s vremenom otplate kredita Po kreditu se ne može ugovoriti poček.
Subvencija Republike Hrvatske	Zakonom o izmjenama i dopunama zakona o subvencioniranju stambenih kredita definirana su pravila temeljem kojih fizičke osobe ostvaruju pravo na subvencioniranje dijela mjesečnih anuiteta ili rata, potrebna dokumentacija, rokovi trajanja subvencije te prava na produženje istih, kao i postotci u kojima se sredstvima državnog proračuna subvencioniraju dijelovi mjesečnih anuiteta ili rata (30% - 51%), ovisno o skupini u kojoj se, prema indeksu razvijenosti, nalazi nekretnina koja se kupuje ili gradi.
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 od strane Banke i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu APN), Banka pristupa izradi Ugovora o kreditu i ostale ugovorne dokumentacije. Banka, klijent i APN 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, za kredit u EUR isplata kredita vrši se 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 PRIMJER UKUPNOG IZNOSA KREDITA I UKUPNIH TROŠKOVA

Vrsta kamatne stope	Fiksna na rok 5 godina, pa promjenjiva	
Valuta kredita	HRK	EUR
Iznos kredita	450.000,00	60.000,00
Redovna fiksna kamatna stopa	2,99%	2,99%
Redovna promjenjiva kamatna stopa po isteku fiksne kamatne stope	3,25%	3,25%
Efektivna kamatna stopa (EKS)*	2,25%	2,25%
Rok otplate kredita	240 mjeseci	240 mjeseci
Broj anuiteta	240	240
Mjesečni anuitet uz subvenciju RH i uz fiksnu kamatnu stopu u privh 5 godina otplate	1.745,41 HRK	232,72 EUR
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu	2.538,85 HRK	338,51 EUR
Kamata za razdoblje otplate kredita	156.599,40 HRK	20.879,40 EUR
Interkalarna kamata	1.105,89 HRK	147,45 EUR
Naknada za obradu kredita	0,00 HRK	0,00 EUR
Ukupan iznos za plaćanje*	566.783,49 HRK	75.576,85 EUR

Izračun reprezentativnog primjera iskazan je uz pretpostavku isplate kredita 1.8. i plaćanja interkalarne kamate do 31.8.2018., standardna anuitetska otplata. Mjesečni anuitet za prvih 5 godina otplate umanjen je za iznos subvencije RH.

Za kredite u HRK redovna promjenjiva kamatna stopa po isteku fiksne kamatne stope utvrđena je kao zbroj fiksnog dijela u visini od 3,16% i 12-mjesečnog prinosa na Trezorske zapise Ministarstva financija RH u kunama za rok dospijea 364 dana ostvarenog na aukciji dana 26.6.2018. u visini 0,09%.

Za kredite u EUR redovna promjenjiva kamatna stopa po isteku fiksne kamatne stope utvrđena je kao zbroj fiksnog dijela u visini od 3,43% i 12 mjesečnog EURIBOR-a utvrđenog na dan 28.6.2018. u visini od -0,18%.

*U ukupan iznos za plaćanje i EKS uključeni su prosječan iznos troška godišnje premije za policu osiguranja imovine u visini 198,00 HRK, postotak subvencije od 30% i trajanje subvencije 60 mjeseci. Trošak procjene snosi Banka.

Rizici	
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog rizika nema za kredite koji se odobravaju u HRK. 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	Kamatna stopa je fiksna na rok 60 mjeseci, potom promjenjiva. 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. Za kredite u EUR promjena kamatne stope ovisi o kretanju referentne kamatne stope EURIBOR-a koja ovisi o kretanju 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 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 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 su u primjeni od 1.8.2018.