STAMBENI KREDIT UZ SUBVENCIJU RH – 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) - 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, dogradnja, dovršenje, nadogradnja i rekonstrukcija Krediti su osigurani hipotekom na nekretnini.
Valuta	Kredit se odobrava uz valutnu klauzulu u EUR
Iznos kredita	Od **25.000,00 EUR** do **100.000,00 EUR**
Redovna kamatna stopa	**2,10%**, godišnja, **fiksna za vrijeme trajanja subvencije,** promjenjiva za preostali rok otplate
	Redovna kamatna stopa iskazana je na godišnjem nivou i ugovara se kao: Fiksna za vrijeme trajanja subvencije,promjenjiva za preostali rok otplate. Promjenjiva kamatna stopa sastoji se od promjenjivog dijela u visini 12 mjesečnog EURIBOR-a i ugovorenog fiksnog dijela koji iznosi 2,35%. Promjenjiva kamatna stopa vrijedi jedno referentno razdoblje (12 mjeseci).
EURIBOR (eng. Euro Inter-bank Offered Rate)	Referentna ponudbena kamatna stopa koja se utvrđuje na europskom međubankarskom tržištu. 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) objavljen 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 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 (EURIBOR)	U slučaju da: 1. se metodologija, formula ili drugi način utvrđivanja EURIBOR-a značajno izmjeni; 2. Administrator EURIBOR-a ili njegovo nadzorno tijelo objave da: a. je administrator insolventan ili je objavljena informacija o prijavi sudu ili drugom nadležnom tijelu, burzi ili drugom sličnom sudskom, upravnom ili nadzornom tijelu koja razumno potvrđuje da je administrator insolventan,

	b. je administrator trajno prestao ili će prestati pružati EURIBOR i da, u to vrijeme, ne postoji slijednik administratora koji će nastaviti pružati EURIBOR, c. EURIBOR je trajno prestao ili će prestati biti u upotrebi, ili d. se EURIBOR više ne smije koristiti; ili 3. administrator EURIBOR-a utvrdi da bi EURIBOR trebao biti izračunavan u skladu sa smanjenim doprinosima ili planovima ili drugim dogovorima za oporavak ili nastavak pružanja i bilo okolnosti koje su dovele do takvog izračuna (po mišljenju Banke) privremene ili je EURIBOR izračunavan u skladu s bilo kojim takvim planom ili dogovorom u periodu ne kraćem od <90> dana, ili 4. EURIBOR, po mišljenju Banke, više nije primjeren za svrhu izračuna kamatne stope temeljem Ugovora o kreditu; Banka će obavijestiti dužnika i utvrditi novi promjenjivi dio promjenjive kamatne stope („Alternativni parametar ") prema sljedećim pravilima, pridržavajući se pri tome tada važećih zakonskih ograničenja u pogledu promjenjivog dijela kamatne stope: A. Kao Alternativni Parametar utvrditi će se onaj parametar koji će nadležno tijelo, prema javnim, primjenjivim pravilima, neovisno od namjere ugovornih strana, odrediti kao zamjenu za EURIBOR; B. Ako nadležno tijelo ne odredi zamjenu za EURIBOR, Banka će, ako je moguće, kao Alternativni parametar izabrati onaj parametar koji je prema metodologiji, formuli i načinu utvrđivanja najsličniji EURIBOR-u; C. Ako Alternativni parametar nije moguće utvrditi niti na jedan od načina navedenih u točkama A. i B. kao Alternativni parametar primjenjivat će se Nacionalna referentna stopa (u tekstu: NRS). NRS predstavlja prosječni trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora (banaka i štednih banaka), s obzirom na određeni protekli period, vrstu izvora (depoziti fizičkih osoba, depoziti pravnih osoba iz nefinancijskog sektora, ostali izvori sredstava banaka) i relevantnu valutu; D. Ako Alternativni parametar nije moguće utvrditi niti na jedan od načina navedenih u točkama A., B. i C. Banka će kao Alternativni parametar primjenjivati kamatnu stopu koja je aritmetička sredina stopa za one depozite u valuti ugovora na rok koji odgovara Referentnom razdoblju, koje su Banci ponudile tri vodeće komercijalne banke aktivne na referentnom međubankarskom tržištu; E. Ako Alternativni parametar nije moguće utvrditi niti na jedan od načina navedenih u točkama A., B. C. i D., Banka će kao Alternativni parametar primjenjivati stopu po kojoj Banka uobičajeno pribavlja sredstva. Alternativni parametar će očuvati ekonomsku vrijednost transakcije financirane temeljem Ugovora o kreditu, uzimajući u obzir tada važeću tržišnu praksu, i u svrhu izbjegavanja sumnje, može uključivati upotrebu zamjenske referentne vrijednosti uključujući prilagodbu fiksnog dijela kamatne stope u svrhu umanjenja ili eliminiranja, u mjeri u kojoj je to razumno moguće, prijenosa ekonomske vrijednosti s jedne na drugu ugovornu stranu kao rezultat primjene takve zamjenske referentne vrijednosti.
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.

	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 100% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine (stana/kuće), ovisno o bonitetu klijenta. 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 31.3.2020**. 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 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 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 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 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 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, 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, potom promjenjiva**
Valuta kredita	**EUR**
Iznos kredita	60.000,00 EUR
Redovna fiksna kamatna stopa za vrijeme trajanja subvencije	2,10%
Redovna promjenjiva kamatna stopa po isteku fiksne kamatne stope	2,10%
Efektivna kamatna stopa (EKS)*	2,22%
Rok otplate kredita	240 mjeseci
Broj anuiteta	240
Mjesečni anuitet korisnika uz fiksnu kamatnu stopu u prvih 60 mjeseci otplate	306,38 EUR
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu	306,38 EUR
Kamata za razdoblje otplate kredita	13.531,20 EUR
Interkalarna kamata	103,28 EUR
Naknada za obradu kredita	0,00 EUR
Ukupan iznos za plaćanje*	74.303,28 EUR

Izračun reprezentativnog primjera iskazan je uz pretpostavku isplate kredita 1.3. i plaćanja interkalarne kamate do 31.3.2020., standardna anuitetska otplata.

Redovna promjenjiva kamatna stopa po isteku fiksne kamatne stope utvrđena je kao zbroj fiksnog dijela u visini od 2,35% i 12 mjesečnog EURIBOR-a utvrđenog na dan 23.1.2020. u visini od -0,25%.

*U ukupan iznos za plaćanje i EKS uključen je prosječan iznos troška godišnje premije za policu osiguranja imovine u visini 250,00 HRK.Trošak procjene snosi Banka.

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	Kamatna stopa fiksna je određeni period, nakon toga promjenjiva. U periodu promjenjivosti 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. 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 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 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 6.3.2020.