

UVJETI
za odobravanje dugoročnih kredita za sve vrste radova na zajedničkim dijelovima
stambene zgrade

1. KORISNIK KREDITA

Suvlasnici stambene zgrade koje zastupaju ovlašteni Predstavnik suvlasnika i Upravitelj zgrade.

2. VRSTA I VALUTA KREDITA

Dugoročni namjenski kredit u kunama

Dugoročni namjenski kredit u kunama uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR

3. NAMJENA KREDITA

- Za sve vrste radova na stambenoj zgradi /radovi na krovu, fasadi, podrumu, dizalima te ostali radovi u vezi s održavanjem/obnovom/adaptacijom i rekonstrukcijom zgrada;
- Energetska obnova zgrade, energetske preglede i izrade energetske certifikate zgrade, odnosno izrade projektne dokumentacije za energetske obnove zgrade;
- Za nabavu opreme i uređaja u zgradama;
- Otplata ranije realiziranih kredita za stambene zgrade u Banci ili u drugim Bankama.

4. IZNOS KREDITA

Određuje se prema troškovniku radova, prihvaćenom od strane suvlasnika zgrade potrebnom većinom glasova. Suglasnost mora biti potpisana od suvlasnika koji posjeduju minimalno 70% suvlasničkih dijelova.

Minimalni iznos kredita:

- **Dugoročni namjenski kredit u kunama: min – 20.000,00 KN**
- **Dugoročni namjenski kredit u kunama uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR – min. kunska protuvrijednost od 3.000,00 EUR po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan korištenja kredita**

Maksimalni iznos kredita ne može biti veći od iznosa u prihvaćenom troškovniku. Konačnu odluku o odobrenju kredita i maksimalnom iznosu kredita donosi Banka.

5. KAMATNA STOPA

- **Redovna kamatna stopa za kredite u kunama:**

Godišnja kamatna stopa	Varijabilni dio	6M NRS1 za HRK (do 31.12.2021. iznosi 0,13%)
	Fiksni dio	4,38%
	Kamatna stopa	4,51%*

Promjenjivi dio kamatne stope se sastoji od referentne kamate koju čini 6-mjesečni NRS1 za HRK kojeg periodično utvrđuje i objavljuje Hrvatska narodna banka na stranicama www.hnb.hr, te se mijenja ovisno o promjeni stope referentne kamate, a od dana primjene ovih uvjeta iznosi **0,13%**.

Fiksni dio kamatne stope se ne mijenja za vrijeme trajanja kredita.

- **Redovna kamatna stopa za kredite u kunama uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR:**

Godišnja kamatna stopa	Varijabilni dio	6M NRS1 za EUR (do 31.12.2021. iznosi 0,11%)
	Fiksni dio	3,67%
	Kamatna stopa	3,78%*

Promjenjivi dio kamatne stope se sastoji od referentne kamate koju čini 6-mjesečni NRS1 za EUR kojeg periodično utvrđuje i objavljuje Hrvatska narodna banka na stranicama www.hnb.hr, te se mijenja ovisno o promjeni stope referentne kamate, a od dana primjene ovih uvjeta iznosi **0,11%**.
Fiksni dio kamatne stope iznosi se ne mijenja za vrijeme trajanja kredita.

Redovna kamata se svakih šest mjeseci usklađuje s promjenama referentne kamate na način određen u Općim uvjetima Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama (dalje: Opći uvjeti poslovanja) pri čemu se promijenjena stopa redovne kamate primjenjuje od datuma dospijeca prvog anuiteta nakon 01.01. odnosno 01.07. svake godine.

Sve ostale kamate se obračunavaju na način propisan Općim uvjetima Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama.

Kamata se obračunava i naplaćuje mjesečno.

Interkalarna kamatna stopa: u visini redovne kamatne stope, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje sukladno ugovoru o kreditu.

Zatezna kamatna stopa: u visini zakonske zatezne kamate za fizičke osobe.

***Za poboljšanje energetske učinkovitosti redovna kamatna stopa na kredit se umanjuje za 0,25 p.p. zgradama koje povećaju energetska učinkovitost minimalno za jedan razred.**

Po primitku valjanog energetskog certifikata izrađenog od ovlaštene osobe iz kojeg je vidljivo povećanje energetske učinkovitosti minimalno za jedan u odnosu na stanje prije investicije, Banka će umanjiti redovnu kamatnu stopu na kredit od prvog dana slijedećeg mjeseca.

6. ROK I NAČIN KORIŠTENJA KREDITA

Rok korištenja kredita do 12 mjeseci.

Sredstva se koriste jednokratno ili sukcesivno temeljem pisanog naloga ovlaštenog Predstavnik suvlasnika zgrade i Upravitelja i to:

- Isplatom u korist transakcijskog računa izvođača radova/ovlaštenog certifikatora/ovlaštenog projektanta/nadzornog inženjera/dobavljača/drugog vjerovnika, temeljem faktura/ovjerenih situacija i druge pravovaljane dokumentacije;
- isplatom na (pod)račun zajedničke pričuve za zgradu otvoren u Banci sukladno odgovarajućoj dokumentaciji (ponuda, predračun i sl.) za namjensko korištenje kredita, a iznimno za refundaciju prethodno uloženi vlastiti sredstva upravitelja zgrade/suvlasnika na temelju računa za izvršene radove prije zaključenja ugovora o kreditu i to unatrag 3 (tri) mjeseca;
- zatvaranje ranije odobrenih kredita za financiranje radova na zajedničkim dijelovima zgrade u korist kreditne partije u Banci ili drugim bankama u što može biti uključena i naknada za prijevremeni povrat.

7. ROK I NAČIN OTPLATE KREDITA

Rok otplate kredita od 13 mjeseci do 15 godina ovisno o namjeni.

Otplata kredita je u jednakim mjesečnim anuitetima direktnim terećenjem (pod)računa zgrade otvorenog u Banci u kunama za kredite odobrene u kunama, odnosno ukoliko je kredit odobren uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, po srednjem tečaju HNB-a za EUR važećem na dan plaćanja.

8. KREDITNA SPOSOBNOST

- Kreditna sposobnost Korisnika kredita utvrđuje se temeljem visine uplata u korist računa sredstava zajedničke pričuve i urednosti u plaćanju zajedničke pričuve u zadnjih 12 mjeseci. Naplativost zajedničke pričuve u zadnjih 12 mjeseci ne smije biti manja od 70% ukupnih sredstava zajedničke pričuve.
- Korisnici kredita koji ne povećavaju postojeću pričuvu kreditno su sposobni ako je mjesečni anuitet jednak ili manji od 90% prosječnog iznosa mjesečnih uplata zajedničke pričuve na račun sredstava zajedničke pričuve u zadnjih 12 mjeseci umanjnih za naknadu upravitelju nekretninama i fiksne troškove.
- Ukoliko je za podmirenje mjesečnog anuiteta potrebno izvršiti povećanje pričuve, za izračun kreditne sposobnosti može se koristiti i uvećana pričuva. Tada se kreditna sposobnost računa na način da je mjesečni anuitet jednak ili manji od 90% iznosa projicirane mjesečne uvećane zajedničke pričuve, koja je korigirana za postotak naplativosti zajedničke pričuve u zadnjih 12 mjeseci i umanjena za naknadu upravitelju nekretninama i fiksne troškove.

9. PRETHODNI UVJETI

- Otvoren račun zajedničke pričuve u Banci
- Ugovorena poslovna suradnja između Upravitelja zgrade i Banke

10. NAKNADA ZA OBRADU KREDITNOG ZAHTJEVA

- Za obradu zahtjeva: 0,50% na iznos odobrenog kredita, min. 500,00 kn, jednokratno, unaprijed, najkasnije pri prvom korištenju kredita.

11. INSTRUMENT OSIGURANJA KREDITA

- Povrat kredita osigurava se iz iznosa sredstava zajedničke pričuve zgrade na (pod) računu otvorenom u Banci, direktnim terećenjem (trajnim nalogom) temeljem ugovora o kreditu.

Ukoliko se procijeni potrebnim, Banka može tražiti i dodatne instrumente osiguranja.

Korisnici kredita će se ugovorno obvezati da će do potpune otplate kredita uplaćivati zajedničku pričuvu isključivo na (pod)račun zajedničke pričuve zgrade otvoren u Banci.

12. DOKUMENTACIJA

- Zahtjev za kredit potpisan od strane Upravitelja zgrade kao zastupnika suvlasnika,
- Statusna i financijska dokumentacija Upravitelja zgrade,
- Ugovor o upravljanju stambenom zgradom zaključen između suvlasnika stambene zgrade i ovlaštenog Upravitelja zgrade s rokom važenja do roka otplate kredita,
- Original prihvaćenog troškovnika/zaključenog ugovora o izvođenju radova. Banka može tražiti verifikaciju troškovnika od ovlaštenog društva ukoliko procjeni da je isto potrebno,
- Glavni projekt koji mora biti izrađen sukladno Zakonu o gradnji od strane ovlaštenog projektanta,
- Izvešće o energetskom pregledu i energetski certifikat zgrade u sadašnjem stanju,
- Nakon provedene rekonstrukcije prema Glavnom projektu Banka može tražiti energetski certifikat, a isto je obveza ukoliko korisnik kredita zatraži umanjene redovne kamatne stope za 0,25 p.p. radi poboljšanja energetske učinkovitosti,
- Preslika međuvlasničkog ugovora,
- Prihvaćen godišnji program upravljanja stambenom zgradom,
- Izvadak o prometu po računu sredstava zajedničke pričuve iz kojeg su vidljive mjesečne uplate/isplate po računu u zadnjih dvanaest mjeseci,
- Analitička kartica stambene zgrade s obračunatim iznosima zajedničke pričuve za prethodnih 12 mjeseci,
- Dokaz o vlasništvu i veličini pojedinih suvlasničkih dijelova nekretnine i to:

- a) za etažirane nekretnine: zemljišnoknjižni izvadak s upisanim svim etažnim dijelovima i naznačenom njihovim suvlasničkim dijelovima, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva
- b) za neetažirane nekretnine: izvadak iz zemljišne knjige odnosno knjige položenih ugovora za sve etažne dijelove nekretnine, te popis svih suvlasnika s naznačenim etažnim dijelovima i pripadajućim suvlasničkim dijelom svakog pojedinog etažnog dijela, potpisan i ovjeren od strane upravitelja, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- Suglasnost suvlasnika (uz ovjeru potpisa Predstavnik suvlasnika kod javnog bilježnika) i ovlaštenje potrebnog broja suvlasnika (najmanje 70% suvlasnika) koji sukladno ugovoru o upravljanju zgradom mogu donositi odluke o poduzimanju poslova koji premašuju okvire redovnog upravljanja, dani prema tekstu prihvatljivom Banci, o:
 - poduzimanju poslova izvanredne uprave ili poboljšavanja nekretnine
 - prihvaćanju ponude i troškovnika izvođača radova
 - kreditnom zaduženju te, prema potrebi, povećanju iznosa zajedničke pričuve do visine iznosa potrebnog za urednu otplatu kredita
 - davanju punomoći upravitelju zgrade za potpisivanje zahtjeva za kredit i sklapanje s Bankom ugovora o kreditu koji se otplaćuje putem trajnog naloga-direktnim terećenjem radi prijenosa sredstava u visini dospjelih obveza po kreditu s računa zajedničke pričuve otvorenog u Banci i
 - davanju punomoći upravitelju zgrade za izdavanje instrumenata osiguranja na teret računa sredstava zajedničke pričuve radi osiguranja kredita.

Potreban broj glasova suvlasnika se računa prema veličini suvlasničkih dijelova svih etažnih dijelova nekretnine, odnosno za nekretnine koje nisu etažirane prema površini svakog posebnog dijela.

Ugovor o kreditu potpisuju Banka, Upravitelj zgrade i suvlasnik ovlašten za predstavljanje i zastupanje suvlasnika zgrade (Predstavnik suvlasnika zgrade).

Prilikom zaključenja ugovora o kreditu Banka korisniku predaje otplatni plan kao prilog ugovoru o kreditu.

13. NAKNADA JAVNOM BILJEŽNIKU I OSTALI TROŠKOVI

Korisnik kredita se obvezuje platiti sve naknade javnom bilježniku, ostale troškove i premije koje su izravno povezane s kreditom, kao i troškove u slučaju izostalih/zakašnjelih uplata.

14. NAMJENSKA KONTROLA KREDITA

Banka je ovlaštena obavljati financijsku i tehničku kontrolu te opći nadzor namjenskog korištenja kredita. Svako onemogućavanje izvršenja ovog ovlaštenja, ili ako se utvrdi da odobrena sredstva nisu bila iskorištena za namjenu za koju su osigurana i na način predviđen Ugovorom, Banka će otkazati Ugovor, učiniti dospjelim cjelokupno potraživanje te bez utvrđenja posebnog roka zatražiti plaćanje cjelokupnog iznosa duga.

Banka nakon provedene rekonstrukcije prema glavnom projektu može tražiti Energetski certifikat.

15. PRIMJENA UVJETA

Ovi Uvjeti primjenjuju se zajedno s Općim uvjetima Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, koji su na snazi, kao i drugim aktima Banke kojima se propisuje kreditno poslovanje s fizičkim osobama te će se na sve što nije regulirano ovim Uvjetima primjenjivati Opći uvjeti.

Ovi Uvjeti primjenjuju se i zajedno s Općim uvjetima Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo u kreditnom poslovanju s poslovnim subjektima.

Ovi Uvjeti su doneseni i stupili na snagu dana 15.06.2021. godine te su objavljeni na službenim stranicama Banke www.hpb.hr, a primjenjuju se od dana 01.07.2021. godine.

Ovi Uvjeti se ne primjenjuju na ugovore o kreditu sklopljene prije stupanja na snagu ovih Uvjeta.

Danom primjene ovih Uvjeta prestaju važiti Uvjeti za odobravanje dugoročnih kredita za sve vrste radova na zajedničkim dijelovima stambene zgrade doneseni dana 22.12.2020. godine i s primjenom od dana 01.01.2021. godine.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova (u valuti HRK)*

Glavnica kredita	100.000,00
Mjesečni anuitet	1.036,87
Kamata za razdoblje otplate kredita	24.423,75
Interkalarna kamata	375,83
Naknada za obradu kredita	500,00
Ukupan iznos za plaćanje	125.299,58

* izračunato po redovnoj kamatnoj stopi 4,51% (EKS 4,72%), na rok otplate 10 godina, naknada za obradu 0,50%, uz pretpostavku isplate kredita 01.01. i plaćanje interkalarne kamate 01.02.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova (u valuti EUR)*

Glavnica kredita	15.000,00
Mjesečni anuitet	150,30
Kamata za razdoblje otplate kredita	3.036,64
Interkalarna kamata	47,25
Naknada za obradu kredita	75
Ukupan iznos za plaćanje	18.158,89

* izračunato po redovnoj kamatnoj stopi 3,78% (EKS 3,96%), na rok otplate 10 godina, naknada za obradu 0,50%, uz pretpostavku isplate kredita 01.01. i plaćanje interkalarne kamate 01.02.

Iznos otplate glavnice i kamate na iznos ugovorenog kredita, iznos naknada, rok otplate, broj i visinu otplatnih anuiteta, Banka iskazuje u „Otplatnom planu“. Prilikom sklapanja ugovora o kreditu Banka će klijentu uručiti otplatni plan s jasno iskazanom efektivnom kamatnom stopom i ukupnim iznosom za plaćanje.

Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo