HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo

Jurišićeva ulica 4, HR-10000 Zagreb

UVJETI
za odobravanje dugoročnih kredita za sve vrste radova na zajedničkim dijelovima stambene zgrade (zgrade koje nisu upisane u Registar zajednice suvlasnika)

1. KORISNIK KREDITA

Suvlasnici stambene zgrade koje zastupaju ovlašteni Predstavnik suvlasnika i Upravitelj zgrade, a za namjenu obnove od potresa suvlasnici višestambene/stambeno-poslovne zgrade oštećene potresom koje zastupaju ovlašteni Predstavnik suvlasnika i Upravitelj zgrade

2. VRSTA I VALUTA KREDITA

Dugoročni namjenski kredit u EUR

3. NAMJENA KREDITA

1. Radovi na redovnom održavanju zgrade
2. Obnova od potresa / refundacija sredstava za obnovu od potresa
3. Energetska učinkovitost
4. Refinanciranje

Vrste radova:

- Za sve vrste radova na stambenoj zgradi i zgradi oštećenoj potresom (radovi na krovištu, fasadi, podrumu, dizalima te ostali radovi u vezi s održavanjem/obnovom/ adaptacijom i rekonstrukcijom zgrada);
- Popravak nekonstrukcijskih elemenata zajedničkih dijelova višestambene /stambeno-poslovne zgrade, popravak konstrukcije zajedničkih dijelova višestambene/stambeno-poslovne zgrade, pojačanje konstrukcije zajedničkih dijelova višestambene/stambeno-poslovne zgrade, cjelovita obnova konstrukcije zajedničkih dijelova višestambene/stambeno-poslovne zgrade i cjelovita obnova zajedničkih dijelova višestambene/stambeno-poslovne zgrade oštećene potresom;
- Energetska obnova, energetski pregledi i izrade energetskog certifikata, odnosno izrade projektne dokumentacije za energetsku obnovu zgrada i zgrada oštećenih potresom;
- Za nabavu opreme i uređaja u zgradama i zgradama oštećenih potresom;
- Otplata ranije realiziranih kredita za stambene zgrade i zgrade oštećene potresom, u Banci ili u drugim bankama

Refundacija prethodno uloženih vlastitih sredstava Upravitelja zgrade/suvlasnika na temelju računa za izvršene radove/opremu radi otklanjanja oštećenja na zajedničkim dijelovima stambene zgrade i/ili višestambene/stambeno-poslovne zgrade uzrokovanih potresom prije zaključenja Ugovora o kreditu i to unatrag 12 (dvanaest) mjeseci za obnovu od potresa odnosno 3 (tri) mjeseca za ostale namjene.

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:

- 60% suvlasničkih dijelova za stambene zgrade s preko 6 suvlasnika ili za stambene zgrade oštećene potresom
- 70% suvlasničkih dijelova za stambene zgrade do 6 suvlasnika

Minimalni iznos kredita: 3.000,00 EUR

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: fiksna, utvrđuje se individualno, po ponudi na upit Klijenta**

Za vrijeme otplate kredita kamata se obračunava mjesečno, sadržana je unutar anuiteta i dospijeva na naplatu zajedno s dijelom glavnice.

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, promjenjiva, u skladu s mjerodavnim propisima.
Stopa zateznih kamata određuje se polugodišnje i to uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 p.p. (tri postotna poena).
Kamatnu stopu Europske središnje banke iz prethodnog stavka koja je na snazi 1. siječnja i 1. srpnja objavljuje HNB u „Narodnim novinama“. U slučaju neplaćanja i/ili nepravovremenog plaćanja obveza po ovom Ugovoru, Banka po dospijeću obveza zaračunava zakonsku zateznu kamatu

***Za poboljšanje energetske učinkovitosti redovna kamatna stopa na kredit se umanjuje za 0,25 p.p. zgradama koje povećaju energetsku 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 (dvanaest) mjeseci odnosno do 18 (osamnaest) mjeseci za zgrade oštećene potresom.
Iznimno se dozvoljava rok korištenja do 24 mjeseca za višestambene/stambeno-poslovne zgrade s oznakom privremeno neuporabljiva („crvena“ oznaka uporabljivosti nekretnine).

Sredstva se koriste jednokratno ili sukcesivno temeljem pisanog naloga ovlaštenog Predstavnika 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 transakcijski ili (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 uloženih vlastitih sredstava upravitelja zgrade/suvlasnika na temelju računa za izvršene radove prije zaključenja ugovora o kreditu i to unatrag 12 (dvanaest) mjeseci za stambene zgrade oštećene potresom odnosno 3 (tri) mjeseca za ostale namjene;
- 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 do 20 (dvadeset) godina.

Otplata kredita je u jednakim mjesečnim anuitetima direktnim terećenjem transakcijskog ili (pod)računa zajedničke pričuve stambene zgrade otvorenog u Banci.

Prijevremena otplata (djelomično ili u cijelosti) za zgrade oštećene potresom: Korisnik kredita se obvezuje odmah po primitku bespovratnih sredstava doznačenih iz Fonda za obnovu ista uplatiti na ime prijevremene otplate kredita te se sukladno tome umanjuje inicijalno ugovorena glavnica kredita (djelomična otplata) ili se kredit otplaćuje u cijelosti - ukoliko je primjenjivo.

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 (dvanaest) mjeseci. Naplativost zajedničke pričuve u zadnjih 12 (dvanaest) 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 transakcijski račun sredstava zajedničke pričuve u zadnjih 12 (dvanaest) mjeseci umanjenih 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 (dvanaest) mjeseci i umanjena za naknadu upravitelju nekretninama i fiksne troškove.

9. PRETHODNI UVJETI

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

10. NAKNADE

- Naknada za obradu zahtjeva: 0,50% na iznos odobrenog kredita, min. 66,36 EUR, jednokratno, unaprijed, najkasnije pri prvom korištenju kredita.
- Naknada za prijevremenu otplatu kredita: ne naplaćuje se

11. INSTRUMENT OSIGURANJA KREDITA

- Povrat kredita osigurava se iz iznosa sredstava zajedničke pričuve zgrade na transakcijski ili (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 transakcijski ili (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 ili višestambenom/stambeno-poslovnom zgradom oštećenom potresom 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 ili drugi projekt izrađen od strane ovlaštenog projektanta za radove na stambenoj zgradi za koje postoji propisana obveza izrade glavnog ili drugog projekta u skladu sa Zakonom o gradnji i drugim mjerodavnim propisima.
- Izvješće 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 umanjenje redovne kamatne stope za 0,25 p.p. radi poboljšanja energetske učinkovitosti),
- Preslika međuvlasničkog ugovora,
- Prihvaćen godišnji program upravljanja stambenom zgradom ili višestambenom/stambeno-poslovnom zgradom oštećenom potresom,
- 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 zgrade, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,

- Suglasnost suvlasnika na propisanom obrascu koji je sastavni dio ove Radne upute (uz ovjeru potpisa Predstavnika suvlasnika kod javnog bilježnika) i ovlaštenje potrebnog broja suvlasnika koji posjeduju minimalno:
  - 60% suvlasničkih dijelova za stambene zgrade s preko 6 suvlasnika
  - 70% suvlasničkih dijelova za stambene zgrade do 6 suvlasnika,
  - 60% suvlasničkih dijelova za zgrade oštećene potresom

a 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 Ugovora o kreditu s Bankom 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.
Nakon provedenog projekta Banka može tražiti završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

Za projekte energetske obnove Banka može tražiti dokument nadležnog tijela iz kojeg je vidljivo da su Korisniku kredita dodijeljena bespovratna sredstva za provedbu mjera energetske učinkovitosti, ukoliko je primjenjivo.

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 kredita predaje otplatni plan kao prilog Ugovoru o kreditu.
Ako se isplata kredita vrši sukcesivno, Banka će korisniku kredita uručiti otplatni plan i nakon što se kredit iskoristi u cijelosti.

Dodatna dokumentacija potrebna za zgrade oštećene potresom:

- Potvrda/Rješenje/Izjava Upravitelja zgrade prihvatljiva Banci da se radi o zgradi pogođenoj potresom,
- Odluka o obnovi/Rješenje Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, ukoliko je primjenjivo

Dokumentacija potrebna za izračun kreditne sposobnosti:

- Izvadak o prometu po računu sredstava zajedničke pričuve iz kojeg su vidljive mjesečne uplate/isplate po računu u zadnjih 12 mjeseci,
- Analitička kartica stambene zgrade s obračunatim iznosima zajedničke pričuve za prethodnih 12 mjeseci

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 važećim Općim uvjetima Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo u kreditnom poslovanju s poslovnim subjektima i Općim uvjetima Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, te će se na sve što nije regulirano ovim Uvjetima primjenjivati navedeni Opći uvjeti.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova

REPREZENTATIVNI PRIMJER	EUR
Glavnica kredita	20.000,00
Kamatna stopa	5,15% fiksno
Efektivna kamatna stopa	5,85%
Rok otplate kredita	240 mjeseci
Broj anuiteta	240 anuiteta
Mjesečni anuitet	133,65
Kamata za razdoblje otplate kredita	12.077,57
Interkalarna kamata	85,83
Naknada za obradu kredita	100,00
Naknada za vođenje računa	1.325,50
Ukupan iznos za plaćanje	33.588,90

Izračunato po redovnoj kamatnoj stopi 5,15% godišnje, fiksna, na rok otplate 20 godina, naknada za obradu 0,50%, naknada za vođenje transakcijskog računa 5,50 EUR mjesečno, uz pretpostavku isplate kredita u cijelosti 1.1. i plaćanje interkalarne kamate 1.2.

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