

**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 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 energetskog certifikata 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: 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: promjenjiva kamatna stopa koja se sastoji od promjenjivog dijela u visini referentne kamatne stope 6M EURIBOR-a i fiksnog dijela; visina kamatne stope se utvrđuje po ponudi na upit Klijenta**

Promjenjivi dio kamatne stope se sastoji od referentne kamate koju čini 6-mjesečni EURIBOR kojeg periodično utvrđuje i objavljuje Europski institut za tržišta novca te se mijenja ovisno o promjeni stope referentne kamate, u skladu s Metodologijom utvrđivanja promjenjivih kamatnih stopa na dane kredite i primljene depozite od fizičkih osoba (dalje: Metodologija).

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

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

Redovna kamata se svakih 6 (šest) mjeseci usklađuje s promjenama referentne kamate na način određen u Općim uvjetima Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama pri čemu se promijenjena stopa redovne kamate primjenjuje od datuma dospijeća prvog anuiteta nakon 1. siječnja odnosno 1. srpnja svake godine.

Banka će o svim promjenama ugovorene kamatne stope obavijestiti Korisnika kredita najmanje 15 (petnaest) dana prije primjene nove kamatne stope, a obavijest će sadržavati i novi iznos obroka otplate kredita te novi otplatni plan.

**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 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 dospeljeću obveza zaračunava zakonsku zateznu kamatu

**\*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 (dvanaest) 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 (trinaest) mjeseci do 15 (petnaest) godina ovisno o namjeni.

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

## 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 račun sredstava zajedničke pričuve u zadnjih 12 (dvanaest) mjeseci umanjene 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. NAKNADA ZA OBRADU KREDITNOG ZAHTJEVA

- Za obradu zahtjeva: 0,50% na iznos odobrenog kredita, min. 66,36 EUR, 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,
- 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 umanjeње 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 (dvanaest) 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 (trideset) 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 (trideset) 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 kredita 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.

### 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, kao i drugim aktima Banke kojima se propisuje kreditno poslovanje 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	15.000,00
Kamatna stopa	promjenjiva kamatna stopa 6M EURIBOR + 3,00%
Efektivna kamatna stopa	6,08%
Rok otplate kredita	120 mjeseci
Broj anuiteta	120 anuiteta
Mjesečni anuitet	161,16
Kamata za razdoblje otplate kredita	4.339,06
Interkalarna kamata	66,00
Naknada za obradu kredita	75,00
Naknada za vođenje računa	481,58
Ukupan iznos za plaćanje	19.961,64

Izračunato po redovnoj kamatnoj stopi 5,28% godišnje, promjenjiva, na rok otplate 10 godina, naknada za obradu 0,50%, naknada za vođenje transakcijskog računa pričuve 3,98 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**