

UVJETI ZA ODOBRAVANJE DUGOROČNIH KREDITA ZA SVE VRSTE RADOVA NA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA STAMBENE ZGRADE OŠTEĆENE POTRESOM

1. KORISNIK KREDITA

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

2. VRSTA I VALUTA KREDITA

Dugoročni namjenski kredit u kunama

3. NAMJENA KREDITA

- Za obnovu zgrada oštećenih potresom i sve vrste radova na stambenoj zgradi pogođenoj potresom radovi na konstrukciji/radovi na krovu, fasadi, podrumu, dizalima, instalacijama te ostali radovi u vezi s održavanjem/obnovom/adaptacijom i rekonstrukcijom zgrada;
- Za sve hitne intervencije/sanaciju štete na stambenoj zgradi oštećenoj potresom
- Energetska obnova zgrade oštećene potresom, energetski pregledi i izrade energetskog certifikata zgrade, odnosno izrade projektne dokumentacije za energetsku obnovu zgrade oštećene potresom;
- Za nabavu opreme i uređaja u zgradama oštećenim potresom;
- Otplata ranije realiziranih kredita za stambene zgrade oštećene potresom u Banci ili u drugim Bankama;
- Refundacija prethodno uloženi sredstava upravitelja zgrade/suvlasnika na temelju računa za izvršene radove/opremu radi otklanjanja oštećenja na zgradi uzrokovanih potresom prije zaključenja ugovora o kreditu i to unatrag 12 (dvanaest) mjeseci.

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.

Minimalni iznos kredita: 20.000,00 KN

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	Valuta	KN
	Kamatna stopa	2,99% FIKSNA

Kamata se obračunava i naplaćuje mjesečno.

Interkalarna kamatna stopa: obračunava se u visini redovne kamatne stope na iskorišteni dio kredita i to od početka korištenja do stavljanja kredita u otplatu.

Zatezna kamatna stopa: U visini zakonske zatezne kamate, koja je promjenjiva sukladno prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunatoj za referentno razdoblje, koju utvrđuje Hrvatska narodna banka i objavljuje svakog 1.siječnja i 1.srpnja u „Narodnim novinama“.

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

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 uložених vlastitih sredstava upravitelja zgrade/suvlasnika na temelju računa za izvršene radove/opremu radi otklanjanja oštećenja uzrokovanih potresom prije zaključenja ugovora o kreditu i to unatrag 12 (dvanaest) mjeseci;
- zatvaranje ranije odobrenih kredita za stambene zgrade oštećene potresom 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 10 godina ovisno o namjeni.

Otplata kredita je u jednakim mjesečnim anuitetima direktnim terećenjem (pod)računa zgrade otvorenog u Banci.

Svaki od suvlasnika zgrade koji čine Korisnika kredita odgovaraju kao solidarni dužnici za sve obveze Korisnika kredita prema Banci, pod istim uvjetima i na isti način.

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 umanjениh 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 I PRIJEVREMENI POVRAT

- Bez naknade za obradu
- Bez naknade za prijevremeni povrat 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 u trajanju do otplate kredita u cijelosti.

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 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 procijeni da je isto potrebno,
- Glavni projekt koji mora biti izrađen sukladno Zakonu o gradnji od strane ovlaštenog projektanta/drugu dokumentaciju sukladno zakonskoj regulativi
- Izvješće o energetsom pregledu i energetski certifikat zgrade u sadašnjem stanju,
- Nakon provedene rekonstrukcije prema Glavnom projektu Banka može tražiti energetski certifikat
- Nakon provedenog projekta Banka može tražiti završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine
- Preslika međuvlasničkog ugovora,
- Potvrda/Rješenje/Izjava Upravitelja prihvatljiva Banci da se radi o zgradi pogođenoj potresom
- 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,
- Odluka/Suglasnost suvlasnika (uz ovjeru potpisa Predstavnik suvlasnika kod javnog bilježnika) i ovlaštenje potrebnog broja suvlasnika (najmanje 60% suvlasnika) koji sukladno ugovoru o upravljanju zgradom mogu donositi odluke o poduzimanju poslova koji premašuju okvire redovnog upravljanja, dani Predstavniku suvlasnika zgrade i Upravitelju zgrade, 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 Predstavniku suvlasnika zgrade i 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
 - 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.

Ako se isplata kredita vrši sukcesivno, Banka će korisniku kredita uručiti otplatni plan i nakon što se kredit iskoristi u cijelosti.

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 26.05.2020. godine te su objavljeni na službenim stranicama Banke www.hpb.hr, a primjenjuju se od dana 01.06.2020. godine.

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

Glavnica kredita	500.000,00
Mjesečni anuitet	4.825,73
Kamata za razdoblje otplate kredita	79.087,55
Interkalarna kamata	1.245,83
Naknada za obradu kredita	0,00
Ukupan iznos za plaćanje	580.333,38

*izračunato po redovnoj kamatnoj stopi 2,99% (EKS 3,03%), na rok otplate 10 godina, bez naknade za obradu, uz pretpostavku isplate kredita 01.01.2020. i plaćanje interkalarne kamate 01.02.2020.

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