

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

1. KORISNIK KREDITA

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

- 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 višestambene/stambeno-poslovne zgrade oštećene potresom, energetski pregledi i izrade energetskog certifikata višestambene/stambeno-poslovne zgrade oštećene potresom, odnosno izrade projektne dokumentacije za energetsku obnovu višestambene/stambeno-poslovne zgrade oštećene potresom;
- Za nabavu opreme i uređaja za zajedničke dijelove višestambene/stambeno-poslovne zgrade oštećene potresom;
- Za radove na održavanju i poboljšavanju zajedničkih dijelova višestambene/stambeno-poslovne zgrade oštećene potresom;
- Otplata ranije realiziranih kredita za višestambene/stambeno-poslovne zgrade oštećene potresom namijenjene zajedničkim dijelovima višestambene/stambeno-poslovne zgrade u Banci ili u drugim bankama;
- Refundacija prethodno uloženi vlastitih sredstava Upravitelja zgrade/suvlasnika na temelju računa za izvršene radove/opremu radi otklanjanja oštećenja na zajedničkim dijelovima višestambene/stambeno-poslovne zgrade 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 višestambene/stambeno-poslovne zgrade potrebnom većinom glasova. Suglasnost mora biti potpisana od suvlasnika koji posjeduju minimalno 60% 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:

Godišnja kamatna stopa	EUR 4,70% fiksna za prvih 10 godina otplate, nakon čega se primjenjuje promjenjiva kamatna stopa 6M EURIBOR + 2,29%
	6M EURIBOR + 2,29%, promjenjiva

Promjenjiva kamatna stopa izračunava se u skladu s Metodologijom utvrđivanja promjenjivih kamatnih stopa na dane kredite i primljene depozite od fizičkih osoba (dalje: Metodologija), a sastoji se od promjenjivog i fiksnog dijela.

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.

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.

Nakon isteka razdoblja u kojem se primjenjuje fiksna kamatna stopa, 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.

Korisnicima kredita Banka će nakon isteka razdoblja obračuna fiksne kamatne stope dostaviti otplatni plan u kojem će biti prikazana daljnja otplata kredita prema tada važećoj promjenjivoj kamatnoj stopi.

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, 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 dospijeću obveza zaračunava zakonsku zateznu kamatu.

6. ROK I NAČIN KORIŠTENJA KREDITA

Rok korištenja kredita do 18 (osamnaest) mjeseci, iznimno se dozvoljava rok korištenja do 24 (dvadesetčetiri) 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 račun zajedničke pričuve za višestambenu/stambeno-poslovnu zgradu oštećenu potresom otvoren u Banci sukladno odgovarajućoj dokumentaciji (ponuda, predračun i sl.) za namjensko korištenje kredita, a iznimno za refundaciju prethodno uloženi 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 obnovu zajedničkih dijelova višestambene/stambeno-poslovne 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 do 15 (petnaest) godina računajući od isteka roka korištenja.

Otplata kredita je u jednakim mjesečnim anuitetima direktnim terećenjem transakcijskog računa višestambene/stambeno-poslovne zgrade otvorenog u Banci:

Otplata kredita osigurava se iz sredstava zajedničke pričuve višestambene/stambeno-poslovne zgrade na transakcijskom računu otvorenom u Banci, direktnim terećenjem temeljem Ugovora o kreditu u trajanju do otplate kredita u cijelosti.

Prijevremena otplata (djelomično ili u cijelosti): 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 transakcijskog 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 umanjnih za naknadu Upravitelju zgrade 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 zgrade 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 I PRIJEVREMENI POVRAT

- 0,50% na iznos odobrenog kredita, min. 66,36 EUR, jednokratno, unaprijed, najkasnije pri prvom korištenju kredita
- Bez naknade za prijevremeni povrat kredita

11. INSTRUMENT OSIGURANJA KREDITA

- Sredstvo osiguranja otplate kredita su sredstva zajedničke pričuve te zgrade na transakcijskom (pod)računu sredstava zajedničke pričuve Klijenta – korisnika kredita 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 dodatne instrumente osiguranja.

Korisnici kredita će se ugovorno obvezati da će do potpune otplate kredita uplaćivati zajedničku pričuvu isključivo na transakcijski račun zajedničke pričuve stambene 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 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 koji mora biti izrađen sukladno Zakonu o gradnji od strane ovlaštenog projektanta/ drugu dokumentaciju sukladno zakonskoj regulativi
- Izvješće o energetskom pregledu i energetski certifikat zgrade u sadašnjem stanju,
- Preslika međuvlasničkog ugovora,
- Potvrda/Rješenje/Izjava Upravitelja prihvatljiva Banci da se radi o zgradi pogođenoj potresom,
- Odluka o obnovi/Rješenje Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, ukoliko je primjenjivo
- Za projekte energetske obnove dokument nadležnog tijela iz kojeg je vidljivo da su Korisniku kredita dodijeljena bespovratna sredstva za provedbu mjera energetske učinkovitosti, ukoliko je primjenjivo
- Prihvaćen godišnji program upravljanja višestambenom/stambeno-poslovnom zgradom oštećenom potresom,
- Izvadak o prometu po transakcijskom računu sredstava zajedničke pričuve iz kojeg su vidljive mjesečne uplate/isplate po transakcijskom računu u zadnjih dvanaest mjeseci,
- Analitička kartica višestambene/stambeno-poslovne 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 zgrade, ne stariji od 30 (trideset) 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 višestambene/stambeno-poslovne zgrade i Upravitelju višestambene/stambeno-poslovne 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 višestambene/stambeno-poslovne zgrade i Upravitelju višestambene/stambeno-poslovne 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 transakcijskog računa zajedničke pričuve otvorenog u Banci i
 - davanju punomoći Upravitelju zgrade da se sredstva transakcijskog računa zajedničke pričuve koriste u svrhu podmirenja 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 provedene rekonstrukcije prema glavnom projektu Banka može tražiti energetski certifikat
- Nakon provedenog projekta Banka može tražiti završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine

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.

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 o kreditu, Banka će otkazati Ugovor o kreditu, 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 primjeri ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova

REPREZENTATIVNI PRIMJER	EUR
Glavnica kredita	15.000,00
Kamatna stopa	EUR 4,70% fiksna za prvih 10 godina otplate, nakon čega se primjenjuje promjenjiva kamatna stopa 6M EURIBOR + 2,29%
Efektivna kamatna stopa	5,40%*
Rok otplate kredita	180 mjeseci
Razdoblje otplate uz fiksnu kamatnu stopu	120 mjeseci
Razdoblje otplate uz promjenjivu kamatnu stopu	60 mjeseci
Broj anuiteta	180
Mjesečni anuitet	Prvih 120 mjeseci 116,29 EUR, sljedećih 60 mjeseci 115,91 EUR
Kamata za razdoblje otplate kredita	5.909,68
Interkalarna kamata	58,75
Naknada za obradu kredita	75,00
Naknada za vođenje računa	720,38
Ukupan iznos za plaćanje	21.763,81

* izračunato po redovnoj kamatnoj stopi 4,70% godišnje, fiksna, za prvih 10 godina otplate, te 4,57% godišnje, promjenjiva, za sljedećih 5 godina otplate, 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. Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja i iznosu kredita. U izračunu je prikazana visina EKS pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.

REPREZENTATIVNI PRIMJER	EUR
Glavnica kredita	15.000,00
Kamatna stopa	fiksna kamatna stopa 4,70%
Efektivna kamatna stopa	5,48%*
Rok otplate kredita	120 mjeseci
Broj anuiteta	120 anuiteta
Mjesečni anuitet	156,91
Kamata za razdoblje otplate kredita	3.828,89
Interkalarna kamata	58,75
Naknada za obradu kredita	75,00
Naknada za vođenje računa	481,58
Ukupan iznos za plaćanje	19.444,22

* izračunato po redovnoj kamatnoj stopi 4,70% godišnje, fiksna, 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.

Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja i iznosu kredita. U izračunu je prikazana visina EKS pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.

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