

Uvjeti za kredite suvlasnike stambenih zgrada

1. KORISNICI KREDITA

Suvlasnici stambene zgrade (fizičke i pravne osobe) koje zastupa predstavnik suvlasnika i imaju sklopljen ugovor s upraviteljem zgrade.

2. VRSTA I VALUTA KREDITA

Dugoročni namjenski kredit u kunama uz valutnu klauzulu vezanu za EUR.

3. NAMJENA KREDITA:

- adaptacija i rekonstrukcija zajedničkih dijelova zgrade koja uključuje sve vrste radova na stambenoj zgradi (radovi na krovu, radovi na fasadi, krovu, dizalima te ostali radovi vezani sa održavanjem/obnovom/adaptacijom i rekonstrukcijom zajedničkih dijelova zgrade).
- refundacija ranije realiziranih kredita u drugoj banci i drugih troškova koji se odnose na adaptaciju i rekonstrukciju zajedničkih dijelova zgrade.

4. IZNOS KREDITA

U iznosu 5.000,00 EUR do 100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, važećem na dan korištenja kredita.

Iznos kredita određuje se prema troškovniku, prihvaćenom od suvlasnika zgrade potrebnom većinom glasova. Suglasnost mora biti potpisana od suvlasnika koji posjeduju minimalno 60% suvlasničkih dijelova.

Konačnu odluku o odobrenju kredita i maksimalnom iznosu kredita donosi Banka.

5. REDOVNA KAMATNA STOPA

4,59% godišnje, fiksna.

6. ROK I NAČIN KORIŠTENJA

Rok korištenja kredita je do 12 mjeseci.

Kredit se koristi jednokratno ili sukcesivno temeljem pisanog naloga predstavnika suvlasnika zgrade i upravitelja i to:

- namjenski izvođačima radova, iznimno refundacija na račun zgrade za radove ne starije od 6 mjeseci od potpisa novog ugovora o kreditu
- refundacija ranije realiziranih kredita u drugoj banci i drugih troškova koji se odnose na adaptaciju i rekonstrukciju zajedničkih dijelova zgrade.

7. ROK I NAČIN OTPLATE KREDITA:

Rok otplate kredita je do 180 mjeseci ovisno o namjeni.

Navedeni rok ne uključuje korištenje kredita.

Otplata kredita je u jednakim mjesečnim anuitetima direktnim terećenjem (pod)računa zgrade otvorenog u Banci 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 6 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 6 mjeseci umanjenih za naknadu upravitelju nekretninama i fiksne troškove.

- Ako 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 6 mjeseci i umanjena za naknadu upravitelju nekretninama i fiksne troškove.

9. PRETHODNI UVJETI

- Za odobrenje kredita potrebna suglasnost suvlasnika 60% ukupne površine zajedničkih dijelova zgrade.
- Otvoren račun sredstava zajedničke pričuve u Banci.

10. NAKNADNI UVJET

Korisnici kredita se moraju obvezati da će do potpune otplate kredita uplaćivati zajedničku pričuvu isključivo na (pod)račun zajedničke pričuve zgrade otvoren u Banci, te da neće mijenjati upravitelja zgrade do konačne otplate kredita.

11. NAKNADA ZA KORIŠTENJE KREDITA:

- Za korištenje kredita 0,50% jednokratno na ugovoreni iznos kredita.

12. INSTRUMENTI OSIGURANJA KREDITA

- Ugovor o financijskom osiguranju zasnovanom posebne vrste založnog prava nad novčanim sredstvima (pod)računu otvorenom u Banci.
- Polica osiguranja stambene zgrade vinkulirana u korist Banke.

Ako 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.

13. 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 predračun/ponuda/troškovnik ili ugovor s izvođačem radova
- 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 6 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:

- za etažirane nekretnine: zemljišnoknjižni izvadak s upisanim svim etažnim dijelovima i naznačenom njihovim suvlasničkim dijelovima, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva
- 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 i punomoć 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 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.

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. OSTALI TROŠKOVI I NAKNADE

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.

PRIMJER KALKULACIJE KREDITA

Primjer izračunat po kamatnoj stopi od 4,59% (EKS 4,80%), na rok otplate od 10 godina, uz naknadu za obradu zahtjeva od 0,50% i uz pretpostavku isplate 1. 1. i plaćanje interkalarne kamate 31. 1.

Glavnica kredita	15.000,00 EUR	50.000,00 EUR	100.000,00 EUR
Mjesečni anuitet	156,11 EUR	520,36 EUR	1.040,73 EUR
Kamata za razdoblje otplate kredita	3.733,12 EUR	12.443,75 EUR	24.887,22 EUR
Interkalarna kamata	56,59 EUR	188,63 EUR	377,26 EUR
Naknada za korištenje kredita	75,00 EUR	250,00 EUR	500,00 EUR
Ukupan iznos za plaćanje	18.864,71 EUR	62.882,38 EUR	125.764,48 EUR