

**OPĆE INFORMACIJE O KREDITU SUVLASNIKA STAMBENIH ZGRADA ZA OBNOVU ZAJEDNIČKIH
DIJELOVA I UREĐAJA U ZGRADAMA ZAJEDNIČKOG STANOVANJA NA UPRAVLJANJU KOD
UPRAVITELJA**

1. Informacije o kreditnoj instituciji	
Naziv kreditne institucije	Privredna banka Zagreb d.d. (dalje u tekstu: Banka)
Adresa	Radnička cesta 50, Zagreb
Broj telefona	01 636 0000
Elektronička adresa	pbz@pbz.hr
Broj telefaksa	01 636 0063
Internetska stranica	www.pbz.hr
2. Tijelo nadležno za nadzor kreditne institucije	
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka
Adresa	Trg hrvatskih velikana 3, Zagreb
Internetska stranica	www.hnb.hr
3. Opis glavnih značajki proizvoda	
Vrsta kredita	Namjenski kredit.
Valuta	Kredit se odobrava u EUR.
Korisnici kredita	Fizičke osobe suvlasnici stambene zgrade – potrošači i nepotrošači koje ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke. Korisnici kredita su suvlasnici stambenih zgrada na upravljanju kod upravitelja uz uvjet da stambena zgrada ima minimalno 4 suvlasnika koji su suvlasnici 4 različita dijela stambene zgrade. Banka sklapa ugovor o kreditu sa suvlasnicima stambenih zgrada koji su potpisali Odluku/punomoć suvlasnika, a koje zastupa predstavnik suvlasnika. Preduvjeti za realizaciju kredita suvlasnicima zgrade: - Upravitelj ima otvoren račun kod Banke i sklopljen Sporazum o poslovnoj i tehničkoj suradnji sa Bankom.
Namjena kredita	3 osnovne namjene diferencirane i kamatnom stopom 1. SANACIJA ŠTETE OD POTRESA 2. ENERGETSKA UČINKOVITOST 3. REDOVNO ODRŽAVANJE U okviru osnovne 3 namjene moguća je realizacija dugoročnog kredita za financiranje stambenih zgrada na upravljanju kod upravitelja za sljedeće vrste radova/usluga: • financiranje izrade energetskih certifikata, projektne dokumentacije, etažiranja, usklađivanja zemljišnih knjiga i ostale dokumentacije, • financiranje svih vrsta radova na stambenoj zgradi (radovi na krovu, fasadi, podrumu, izmjena vanjskih prozora na zgradi, ugradnja liftova, izmjena i ostali radovi na liftovima, te ostali radovi vezani uz održavanje i obnovu zgrada), • financiranje nabave opreme i uređaja u stambenim zgradama i • refinanciranje kredita stambene zgrade iste namjene odobrenog u Banci ili drugoj kreditnoj instituciji, • refundacija uloženi sredstava u obnovu zgrade koja se odnosi na period od 6 mjeseci prije sklapanja ugovora o kreditu.
Iznos kredita	Do 100% vrijednosti investicije uz ispunjenje uvjeta: - Naplativost zajedničke pričuve za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u zadnjih 6 mjeseci iznosi minimalno 70%. - Uvećana mjesečna pričuva nakon umanjenja za fiksne troškove i premiju rizika (10%) pokriva mjesečnu otplatnu kvotu

	po kreditu. Maksimalan iznos kredita je definiran maksimalnim iznosom pričuve po m2 koji iznosi: 2 EUR/m2								
Rok otplate	Do 180 mjeseci (15 godina), bez počka.								
Kamatna stopa									
Redovna kamata stopa	<table border="0"> <thead> <tr> <th>NAMJENA KREDITA</th> <th>KAMATNA STOPA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Obnova nakon potresa</td> <td>3,85% fiksna, godišnje</td> </tr> <tr> <td>• Energetska obnova</td> <td>4,10% fiksna, godišnje</td> </tr> <tr> <td>• Redovna obnova</td> <td>4,19% fiksna, godišnje</td> </tr> </tbody> </table>	NAMJENA KREDITA	KAMATNA STOPA	• Obnova nakon potresa	3,85% fiksna, godišnje	• Energetska obnova	4,10% fiksna, godišnje	• Redovna obnova	4,19% fiksna, godišnje
NAMJENA KREDITA	KAMATNA STOPA								
• Obnova nakon potresa	3,85% fiksna, godišnje								
• Energetska obnova	4,10% fiksna, godišnje								
• Redovna obnova	4,19% fiksna, godišnje								
Metode obračuna kamatne stope	Dekurzivno, proporcionalnom metodom								
Efektivna kamatna stopa (EKS)	Efektivna kamatna stopa (EKS) ukupan je trošak kredita izražen kao godišnji postotak. Ukupan trošak kredita podrazumijeva: kamate (redovna i interkalarna) te drugi troškovi: naknade po kreditu. Nisu uključeni troškovi ovjere kod javnog bilježnika. EKS se navodi kao pomoć prilikom uspoređivanja različitih ponuda. Suvlasnicima se daje Europski standardizirani informativni obrazac (ESIS obrazac), u kojem je iskazan EKS za konkretan iznos kredita.								
Zatezna kamatna stopa:	U visini zakonske zatezne kamatne stope za potrošače. Stopa zatezne kamate određuje se za svako polugodište, 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 postotnih poena. Hrvatska narodna banka objavljuje u Narodnim novinama kamatnu stopu Europske središnje banke koja je na snazi 1. siječnja i 1. srpnja. Objavljena kamatna stopa Europske središnje banke se primjenjuju za tekuće polugodište.								
Maksimalno dopuštena kamatna stopa	Suvlasnicima se ne smije ugovoriti kamatna stopa koja je veća od maksimalna kamatne stope. Maksimalna kamatna stopa na ostale potrošačke kredite u eurima ne smije biti viša od prosječne ponderirane kamatne stope na stanje takvih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, uvećane za 1/2. Prosječne ponderirane kamatne stope prema utvrđenoj metodologiji i podacima dostupnim na dan 31. listopada Hrvatska narodna banka objavljuje u Narodnim novinama 1. siječnja, a podatke dostupne na dan 30. travnja objavljuje 1. srpnja.								
Subvencija kamatne stope:	Republika Hrvatska, gradovi, županija ili treća osoba mogu subvencionirati dio kamate (ili kamatu u cijelosti) čemu prethodi sklapanje Sporazuma o subvencioniranju kojeg sklapaju upravitelj, grad i/ili županija i/ili treća osoba i Banka, kojim se definiraju uvjeti subvencioniranja.								
Kamatna stopa za vrijeme korištenja kredita:	U visini ugovorene kamatne stope.								
Dospijeće kamate (kod otplate u ratama):	10 dana od dana obračuna, direktnim terećenjem transakcijskog računa pričuve korisnika kredita u Banci.								

Dospijeće kamate (kod otplate u anuitetima):	Kamata je uključena u anuitetima, dospijeva na naplatu i naplaćuje se zajedno s njima direktnim terećenjem transakcijskog računa pričuve korisnika kredita u Banci.
Osiguranje povrata:	<p>Upravitelj u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave – ne ugovaraju se instrumenti osiguranja od upravitelja;</p> <p>Upravitelj u privatnom vlasništvu koji na upravljanju ima više od 30 zgrada – ne ugovaraju se instrumenti osiguranja od upravitelja;</p> <p>Upravitelj u privatnom vlasništvu koji na upravljanju ima manje od 30 zgrada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sudužništvo upravitelja i • 1 (jedna) zadužnica upravitelja, solemnizirana kod javnog bilježnika po svakom odobrenom dugoročnom kreditu iz kreditne linije. <p>Svaki Korisnik kredita kao sudionik ugovora o kreditu ima dva svojstva u ugovornom odnosu s Bankom i to kao korisnik kredita i solidarni dužnik. Korisnik kredita zajedno s ostalim Korisnicima kredita solidarno odgovara Banci za sve obveze svih Korisnika kredita iz ugovora o kreditu u smislu odredbi članka 43.-53. Zakona o obveznim odnosima, pod istim uvjetima i na isti način kao i Korisnik kredita. Pravna priroda sudužništva daje Banci pravo da bez obzira na mjere opominjanja, može pokrenuti protiv bilo kojeg Korisnika kredita postupak naplate u trenutku evidentiranja dospjelih a neplaćenih potraživanja koje je nemoguće naplatiti s računa pričuve Zgrade.</p>
Rok korištenja kredita	Do 12 (dvanaest) mjeseci od dana zaključenja ugovora o dugoročnom kreditu.
Način korištenja:	<p>a) Isplata na transakcijski račun dobavljača/izvođača radova, temeljem faktura /ovjerenih situacija i druge pravovaljane dokumentacije</p> <p>b) Isplata na transakcijski račun pričuve zgrade/projektni račun zgrade (ukoliko postoji potreba za istim) sukladno odgovarajućoj dokumentaciji (ponuda, predračun, račun, privremena odnosno okončana građevinska situacija i sl.).</p> <p>c) Refundacija uložениh sredstava moguća iznimno na temelju računa za izvršene radove, odnosno trenutnog salda obveza za radove izvršene prije zaključenja ugovora o kreditu i to unatrag 6 (šest) mjeseci od zaključenja ugovora o kreditu (refundacija temeljem dostavljenih potvrda o izvršenom plaćanju), a prema mogućnostima Banke</p> <p>d) Isplata u korist partije kredita za zatvaranje kredita za obnovu zajedničkih dijelova i uređaja u zgradama zajedničkog stanovanja temeljem adekvatne dokumentacije</p>
4. Troškovi kredita	
Naknada za obradu zahtjeva	Bez naknade
Naknada za promjene (izmjene i dopune) ugovora o kreditu vezano na rok otplate kredita i način otplate:	39,82 EUR

Naknada za odobreni neiskorišteni iznos:	Bez naknade
Naknada za prijevremenu djelomičnu ili konačnu otplatu kredita:	Bez naknade
Ostali troškovi koje snose suvlasnici	Trošak ovjere potpisa predstavnika suvlasnika na Odluci/punomoći suvlasnika kod javnog bilježnika.
5. Rizici	
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Postoji i rizik vezano za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.)
Posljedice neispunjavanja obveza povezanih s ugovorom o kreditu:	<p>Za izostale odnosno zakašnjele uplate Banka obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu. Osim zatezne kamate, plaćaju se troškovi postupaka eventualne prisilne naplate (sudski, javnobilježnički, odvjetnički troškovi, ovisno o vrsti postupka naplate) ukoliko se nakon otkaza kredita ne plati dugovanje.</p> <p>Za izostale odnosno zakašnjele uplate Banka obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu, eventualni stvarni trošak javnog bilježnika, kao i troškove aktiviranja instrumenta osiguranja ako su ugovoreni, troškove postupaka eventualne prisilne naplate ukoliko se nakon otkaza kredita ne plati dugovanje.</p> <p>Banka može otkazati ugovor o kreditu ako korisnik kredita, npr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakasni s plaćanjem najmanje dva dospelja anuiteta/dospjele rate, - prezentira Banci neistinitu i neispravnu dokumentaciju i/ili netočne podatke, - ne izvijesti Banku pisanim putem o promjeni osobnih podataka, prebivališta u odnosu na onu navedenu u uvodu ovog Ugovora, u roku od 8 dana od dana izvršene promjene, - raskine ugovor o upravljanju zgradom, bez prethodne pisane suglasnosti Banke, - ne pridržava se bilo koje odredbe ugovora o kreditu. <p>Ako dođe do zakašnjenja u plaćanju obveza po kreditu, dodatne informacije o daljnjim aktivnostima naplate možete dobiti i neposredno u Banci.</p> <p>Uobičajeni redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja (uz prethodno ili istodobno slanje opomena i poziva za plaćanje duga):</p> <ul style="list-style-type: none"> - direktno terećenje novčanih sredstva s računa pričuve u Banci temeljem ugovorne ovlasti i to računa pričuve Zgrade - pokretanje parničnog i/ili ovršnog postupka protiv Korisnika kredita (suvlasnika stambene zgrade) na sredstvima i predmetima ovrhe Korisnika kredita ako na računu pričuve Zgrade nema dovoljno sredstva za naplatu kredita. Ako se pojave poteškoće pri otplati kredita, korisnik se obraća Banci kako bi se pronašla moguća rješenja. Posljedica zakašnjele i neredovite otplate, te otkaza ugovora o kreditu može biti i prodaja tražbina drugom vjerovniku.
6. Dodatne informacije	
Zaštita potrošača	Klijent može zatražiti besplatni savjet u Savjetovalištim za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj. Popis

	Savjetovališta je dostupan je na internet stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta RH.
7. Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu	
Korisnik kredita	<p>Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana odustati od ugovora o kreditu bez navođenja razloga. Rok od 14 dana počinje teći od dana sklapanja ugovora o kreditu ili od dana primitka od Banke uvjeta i informacija koje prethode sklapanju ugovora o kreditu. Prilikom odustanka Korisnik kredita je dužan u cilju valjanosti odustanka, a prije isteka roka od 14 dana obavijestiti o tome Banku. Korisnik kredita je dužan obavijest dostaviti Banci pisanim putem ili na nekom drugom trajnom mediju koji je dostupan Banci odnosno platiti Banci glavnice i kamatu na glavnice od dana povlačenja novca na osnovi ugovora o kreditu do datuma otplate glavnice bez odgode i ne kasnije od 30 dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku.</p> <p>Ako je Korisnik kredita uz ugovor o kreditu ugovorio i neku dodatnu uslugu (npr. polica osiguranja i dr.), Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 (slovima: četrnaest) dana od dana dostave obavijesti iz prethodnog stavka, odustati i od ugovora o dodatnim uslugama, o čemu je Korisnik kredita dužan obavijestiti pružatelja dodatne usluge u pisanom obliku.</p>
Banka	Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev suvlasnika ako u trenutku podnošenja zahtjeva ili do trenutka sklapanja ugovora o kreditu ocijeni da ne želi zaključiti ugovor o kreditu, o čemu će upravitelja obavijestiti pisanim putem ili putem elektroničke pošte.
Potrebna dokumentacija	<p>Za potrebe obrade kreditnog zahtjeva Upravitelj je dužan dostaviti Banci sljedeću dokumentaciju:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Izvadak iz zemljišne knjige u kojem je upisana stambena zgrada/Izvadak iz Knjige položenih ugovora ili drugi adekvatan dokument ne stariji od mjesec dana iz kojeg je moguće utvrditi suvlasnike i površine njihovih suvlasničkih dijelova te podatke: z.k. uložak, k.č.br., k.o. i Općinski sud kod kojeg je zgrada upisana i to u obliku e-isprave ili originala ukoliko zemljišno knjižni podaci nisu dostupni on-line. Upravitelj provjerava točnost ovih podataka i usklađuje svoju evidenciju s istim prije dostave dokumentacije Banci. • Zahtjev za kredit supotpisan od strane Upravitelja i predstavnika suvlasnika • Troškovnik/ponuda/faktura/ugovor o izvođenju radova. • Izvadak iz poslovnih knjiga banke ukoliko se radi o refinanciranju (zatvaranje kredita zgrade koji je prethodno realiziran kod druge banke/financijske institucije) • Za refundaciju prethodno uloženi sredstava: računi za već izvršene radove na održavanju zgrade, te Izjavu o priznavanju učinjenih investicijskih radova i trenutni saldo duga za navedene investicije koje bi bile predmet kreditiranja ovjerenu od strane predstavnika suvlasnika zgrade i Upravitelja, uz obvezu Upravitelja za izvršenjem nadzora nad izvođenjem radova za potrebe korištenja kredita, te dozvole nadležnih tijela za zaštitu spomenika kulture (ukoliko su potrebne), kao i druge eventualne dozvole i odobrenja (ukoliko su iste potrebne) za izvršenje radova na zgradi. • Analitičku karticu zgrade radi utvrđivanja naplativosti

	<p>zajedničke pričuve u posljednjih 6 mjeseci (naplativost mora biti minimalno 70%).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pregled fiksnih troškova zgrade za prethodnih 12 mjeseci • Potpisani ESIS obrazac od strane suvlasnika koji su suglasni sa kreditiranjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. • Odluku/Punomoć suvlasnika potpisana od strane suvlasnika koji posjeduju minimalno 70% površine suvlasničkih dijelova za zgrade koje imaju 4-6 suvlasnika odnosno minimalno 60% površine suvlasničkih dijelova za zgrade koje imaju više od 6 suvlasnika ovjerena od strane javnog bilježnika uz koju se uvezuje ESIS obrazac i otplatni plan u anuitetima i ratama.
Izračun kreditne sposobnosti	Sukladno pravilima kreditiranja suvlasnika stambenih zgrada i internim aktima Banke.
8. Prijevremena otplata	
Korisnik kredita ima pravo u cijelosti ili djelomično otplatiti kredit, sukladno odredbama Zakona o potrošačkom kreditiranju, ali je dužan unaprijed podnijeti pisani zahtjev Banci.	
9. Opći uvjeti poslovanja	
Opći uvjeti poslovanja u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama uključujući i Opće uvjete poslovanja Banke s fizičkim osobama, koji su u trenutku realizacije kredita na snazi podložni su promjenama te se tako promijenjeni Opći uvjeti odgovarajuće primjenjuju na kredit u otplati.	
10. Način iznošenja prigovora	
Ako Korisnik kredita smatra da se Banka ne pridržava uvjeta iz ugovora o kreditu, pripadajućih općih uvjeta, odredbi zakona kojim se uređuje zaštita potrošača može podnijeti pisani prigovor osobno u svim poslovnicama (ispostavama) Banke, putem pošte na adresu: Privredna banka Zagreb d.d., Praćenje zadovoljstva klijenata i upravljanje prigovorima, Radnička cesta 44, HR-10000 Zagreb ili na adresu bilo koje poslovnice (ispostave) Banke ili slanjem e-maila na adresu pbz365@pbz.hr ili com@pbz.hr Banka će korisniku kredita izdati Potvrdu o zaprimljenom prigovoru i u zakonskom roku odgovoriti na prigovor.	
11. Rješavanje sporova i način pristupa izvansudskom ili alternativnom rješavanju potrošačkih sporova	
Ako je Korisnik kredita nezadovoljan odgovorom ili rješenjem Banke na njegov uloženi prigovor, može o tome obavijestiti Hrvatsku narodnu banku. U svim sporovima koji nastanu s vezi primjenom odredba ugovora o kreditu ili mjerodavnih propisa Korisnik kredita može podnijeti prijedlog za mirenje Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori ili bilo kojem centru za mirenje u Republici Hrvatskoj odnosno pokrenuti postupak alternativnog rješavanja domaćih i prekograničnih potrošačkih sporova u skladu sa zakonom kojim se uređuje alternativno rješavanje potrošačkih sporova pri nadležnom tijelu za alternativno rješavanje potrošačkih sporova - Centar za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Rooseveltov trg 2, Zagreb, e-mail: mirenje@hgk.hr , mrežna adresa: http://www.hgk.hr/centar-za-mirenje/o-centru-zamirenje . Za sve sporove koji bi proizašli iz Ugovora o kreditu biti će mjerodavno hrvatsko pravo, te je u tom slučaju nadležan sud prema sjedištu Banke. Ugovor o kreditu se sklapa na hrvatskom jeziku.	
12. Kontakt	
- besplatni info telefon:	0800 365 365
- e-mail:	timzastambenezgrade@pbz.hr ; com@pbz.hr
- internet stranica Banke:	http://www.pbz.hr/
- poslovnice Banke	

Datum dokumenta		
01. veljače 2024.		
REPREZENTATIVNI PRIMJERI UKUPNIH TROŠKOVA – FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE (120 MJESECI), NAMJENA KREDITA: REDOVNA OBNOVA ZGRADE		
Način otplate:	RATE	ANUITET
Traženi iznos kredita:	50.000,00 EUR	50.000,00 EUR
Rok otplate:	120 mjeseci	120 mjeseci
Iznos naknade:	Bez naknade	Bez naknade
Kamatna stopa:	4,19%, godišnje, fiksno	4,19%, godišnje, fiksno
Efektivna kamatna stopa:	4,27 %	4,27%
Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	10.558,29 EUR	11.290,38 EUR
Mjesečna obveza:	1. rata 594,13 EUR Zadnja rata 417,75 EUR	510,75 EUR N/A
Ukupan iznos za otplatu:	60.558,29 EUR	61.290,38 EUR