

BKS BANK AG, Glavna podružnica Hrvatska**OPĆE INFORMACIJE: Krediti suvlasnicima stambenih zgrada za popravke i poboljšice / održavanje zajedničkih dijelova zgrade (uz fiksnu kamatnu stopu za prve dvije godine otplate) u HRK**

1. Informacije o kreditnoj instituciji	
Naziv	BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska
Sjedište osnivača	BKS Bank AG, St.Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Austrija
Adresa	Mljekarski trg 3, 51000 Rijeka
Broj telefona	0800 257 257
Elektronička adresa	info@bks.hr
Internet stranica	www.bks.hr
2. Opis proizvoda	
Vrsta kredita	Kredit za popravke i poboljšice/ održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade
Namjena kredita	<ul style="list-style-type: none">• popravak/poboljšica/održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade (npr. rekonstrukcija krova, fasade)• instalacija/dogradnja zajedničkih dijelova stambene zgrade (npr. ugradnja lifta, plinske instalacije...)• refinanciranje kredita za popravke i poboljšice/ održavanje zajedničkih dijelova zgrade odobrenog u drugoj Banci
Valuta kredita	Kredit se odobrava u HRK
Iznos kredita	Od 22.000 HRK naviše. Visina kredita ovisi o kreditnoj sposobnosti a sukladno internim aktima Banke.
Rok otplate	do 15 godina
Korisnici kredita	Suvlasnici stambene zgrade čiji upravitelj ima sklopljen Ugovor o poslovnoj suradnji s Bankom
Kamatna stopa - nominalna (NKS)	Kamatna stopa za prve dvije godine otplate iznosi 3,59% fiksno (nepromjenjivo). Po isteku navedenog roka, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu i sastoji se od zbroja sljedećih parametara: <ul style="list-style-type: none">• 6 M NRS 1* HRK kao promjenjivi dio kamatne stope (na dan 01.01.2022. iznosi 0,10%) i• marža kao fiksni dio koji se ne mijenja tijekom otplate. Visina marže iznosi 3,18 p.p. fiksno
Podaci o referentnoj vrijednosti prema Uredbi 2016/1011:	

<p>Naziv referentne vrijednosti, Administrator referentne vrijednosti, Moguće implikacije za potrošača</p>	<p>6M NRS 1 HRK</p> <p>* NRS -Nacionalna referentna stopa prosječnog troška financiranja hrvatskog bankovnog sektora implicitna je kamatna stopa koju temeljem Zakona o kreditnim institucijama izračunava i na svojim internetskim stranicama objavljuje Hrvatska narodna banka (HNB) te koja služi kao indeks za određivanje promjenjivog dijela promjenjive kamatne stope na potrošačke kredite.</p> <p>Nacionalne referentne stope, Metodologija izračuna NRS-a i objave su javno dostupne na internetskoj stranici HNB-a, www.hnb.hr/nrs .</p> <p>Objava novih podataka obavlja se tromjesečno u skladu s Kalendarom objava HNB-a, koji se nalazi na internetskoj stranici HNB-a, šezdesetoga dana nakon isteka izvještajnog razdoblja na koje se oni odnose. Iznimno, ako je to neradni dan, objava se pomiče na prethodni radni dan.</p> <p>NRS je stopa prosječnih troškova izvora sredstava hrvatskoga bankovnog sektora (banaka i štednih banaka), s obzirom na određeno proteklo razdoblje (3, 6 ili 12 mjeseci), vrstu izvora (depoziti fizičkih osoba, depoziti pravnih osoba iz nefinancijskog sektora, svi ostali izvori sredstava banaka) i relevantnu valutu (HRK, EUR, USD, CHF). Pritom se sredstva u kunama s valutnom klauzulom uključuju u valutu uz koju su indeksirana – a ne u kunska sredstva</p> <p>6M NRS1 HRK - predstavlja šestomjesečnu nacionalnu referentnu stopu izračunatu na osnovi podataka o depozitima fizičkih osoba u kunama. Visina kamatne stope ovisna je o kretanju referentne vrijednosti (6M NRS 1 HRK), što znači da se povećanjem referentne vrijednosti povećava ukupna kamatna stopa, a time i iznos mjesečne obaveze, odnosno smanjenjem referentne vrijednosti smanjuje se ukupna kamatna stopa, a time i iznos mjesečne obaveze.</p> <p>Redovito usklađivanje kamatnih stopa Banka vrši šestomjesečno. Na temelju redovitog šestomjesečnog usklađivanja, promijenjene kamatne stope primjenjuju se počevši od 1. siječnja i 1. srpnja svake godine (Dan redovitog usklađenja).</p> <p>Stopa 6M NRS1 HRK koja će se primjenjivati s Danom redovitog usklađenja bit će ona stopa koja je javno objavljena za prethodno izvještajno razdoblje na Internetskoj stranici HNB-a, www.hnb.hr/nrs. u datoteci "<i>Nacionalna referentna stopa (NRS)</i>"</p>
<p>Efektivna kamatna stopa (EKS)</p>	<p>Efektivna kamatna stopa (EKS) je kamatna stopa koja iskazuje ukupne troškove kredita za klijenta i izražena je kao godišnji postotak postotak ukupnog iznosa kredita, te izjednačuje na godišnjoj osnovi sadašnju vrijednost svih budućih ili postojećih obaveza ugovorenih između vjerovnika i potrošača.</p> <p>Točan izračun EKS klijent će dobiti u Europskom standardiziranom informativnom obrascu (ESIS obrazac), gdje će EKS biti izračunat temeljem konkretnog zahtjeva. U izračun EKS uključuju se: kamate (interkalarne i redovne), te svi ostali troškovi koji su predviđeni za određeni proizvod a koje je Klijent dužan platiti (trošak vođenja računa stambene zgrade, naknada za odobrenje kredita). U izračun EKS nisu uključeni javnobilježnički troškovi, trošak pribave izvadaka iz zemljišnih knjiga, pribavljanje potvrda i uvjerenja, dozvola nadležnih tijela, izrade troškovnika i sl.</p>

Interkalarna kamata	Interkalarna kamata je kamata koja se obračunava na iznos glavnice za period od isplate (korištenja) do početka otplate glavnice kredita. Visina interkalarne kamatne stope istovjetna je redovnoj kamatnoj stopi. Obavijest(i) o iznosu i datumu dospijeca plaćanja interkalarne kamate korisnik kredita prima na adresu dogovorenu za primanje obavijesti.
Metoda obračuna kamatne stope	Banka u obračunu kamata koristi proporcionalnu metodu obračuna po formuli i broju dana kako slijedi: a) za izračun anuiteta kredita - na bazi 30 dana u mjesecu i 360 dana u godini $K (\text{kamata}) = \text{osnovica} \times \text{god.stopa} / 100 \times 30 / 360$ b) za izračun visine interkalarne kamate - na bazi kalendarskog broja dana u mjesecu i 360 dana u godini $K (\text{kamata}) = \text{osnovica} \times \text{god.stopa} / 100 \times \text{kalendarski broj dana} / 360$ c) za izračun zatezne kamate - na bazi kalendarskog broja dana u mjesecu i 365 dana u godini $K (\text{kamata}) = \text{osnovica} \times \text{god.stopa} / 100 \times \text{kalendarski broj dana} / 365$
Način korištenja kredita	U kunama, na dan/e isplate kredita, isplatom u korist računa Izvođača radova. Kod refinanciranja postojećeg kredita -plaćanjem u korist kreditne partije kod banke kreditora.
Rok korištenja kredita	12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o kreditu
Otplata / povrat kredita	Kredit se otplaćuje u mjesečnim, uzastopnim anuitetima, u kunama, na dan dospijeca svake pojedine obveze (1-vi u mjesecu). Broj i iznos anuiteta ovisi o roku otplate i iznosu kredita i Klijentu će biti predočen u Obrascu informacija prije sklapanja kredita, na osnovu konkretnih podataka.
Instrumenti osiguranja	Zajednička pričuva: Banka odobrava kredite suvlasnicima stambenih zgrada kod kojih postoji uredna naplata pričuve (minimalno 2,50 kn po m ²). Iznos mjesečnog anuiteta ne smije biti viši od 70% naplaćene mjesečne pričuve. Suvlasnici ovlaštenom predstavniku potpisuju Suglasnost za sklapanje Ugovora o kreditu između Banke i suvlasnika stambene zgrade, koja sadrži osnovne elemente Ugovora o kreditu. U određenim slučajevima, banka od suvlasnika može zatražiti dodatne instrumente osiguranja: - zadužnica svakog suvlasnika zgrade, u kojem slučaju Ugovor o kreditu potpisuju svi suvlasnici.
3. Troškovi kredita	
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	0,50% od iznosa kredita, maksimalno 5.000,00 KN.
Naknada za prijevremenu otplatu kredita	Bez naknade za prijevremenu djelomičnu otplatu ili otplatu kredita u cjelosti
Ostali troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak (EKS), a koje Klijent treba platiti	Javnobilježnički trošak: ovjera potpisa Ovlaštenog predstavnika Ukoliko Banka zahtjeva dodatni instrument osiguranja - zadužnice - javnobilježnički trošak ovjere potpisa na svakoj zadužnici
4. Rizici	
Valutni (tečajni) rizik	Kredit je nominiran i otplaćuje se u službenoj valuti RH. Nema neizvjesnosti zbog promjene tečaja valute.

<p>Kamatni rizik (rizik promjene kamatne stope)</p>	<p>Kamatna stopa se, po isteku 2 godine, može mijenjati na niže i na više zbog promjene visine ugovorenog promjenjivog parametra (6M NRS1 HRK). Promjena visine navedenog parametra ne ovisi o volji jedne ugovorne strane. Parametar NRS za HRK - predstavlja šestomjesečnu nacionalnu referentnu stopu izračunatu na osnovi podataka o depozitima fizičkih osoba u kunama.</p> <p>Detaljnije opisano pod točkom 2. (kamata stopa-nominalna) i podaci o referentnoj vrijednosti prema Uredbi 2016/2011. Klijent ugovaranjem promjenjive kamatne stope te prihvaćanjem primjenjivih Općih uvjeta prihvaća i rizik promjene promjenjive kamatne stope usljed promjene 6M NRS 1 HRK tijekom trajanja ugovornog odnosa što može rezultirati povećanjem/smanjenjem iznosa mjesečnog anuiteta, te posljedično ukupnog iznosa za otplatu.</p>
<p>Rizik gubitka dijela prihoda</p>	<p>Osim kamatnog rizika, kod otplate kredita postoji i rizik koji može nastati usljed moguće nenaplate zajedničke pričuve, odnosno smanjenog iznosa naplate pričuve iz koje se otplaćuje kredit suvlasnika stambene zgrade.</p>
<p>Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza</p>	<p>U slučaju da Klijent ne ispunjava ugovorom preuzete obveze, Banka prije otkaza ugovora o kreditu poduzima mjere naplate dospjelih potraživanja što uključuje slanje opomena i obavijesti te aktiviranje jednog ili više ugovorenih instrumenata osiguranja naplate bez posebne najave ili odobrenja Klijenta i to sljedećim redoslijedom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zadužnica - ukoliko je ugovorena • Upravitelj može inicirati pokretanje ovršnog postupka protiv pojedinih suvlasnika radi naplate zajedničke pričuve <p>Za zakašnjele odnosno izostale uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu koja je promjenjiva. Stopa zatezne kamate određuje se za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena. Prosječnu kamatnu stopu za referentno razdoblje utvrđuje HNB i dužna ju je svakog 1. siječnja i 1. srpnja objaviti u Narodnim novinama, a referentno razdoblje za objavu na dan 1. siječnja obuhvaća razdoblje od 1. svibnja do 31. listopada, a referentno razdoblje za objavu na dan 1. srpnja obuhvaća razdoblje od 1. studenog do 30. travnja.</p> <p>U slučaju otkaza ugovora o kreditu i/ili pokretanja postupka prisilne naplate za korisnika kredita može nastati i stvarni trošak i to: trošak pokretanja i vođenja postupka prisilne naplate kod javnog bilježnika, sudova ili Financijske agencije (FINA-e), trošak provjere prebivališta, trošak provjere imovine kod sudova, parnični troškovi isl.</p>
<p>5. Dodatne usluge</p>	<p>Transakcijski račun suvlasnika stambene zgrade</p> <p>Transakcijski račun je multivalutni račun na kojem se odvijaju platnoprometne transakcije. Na računu se kumuliraju sredstva naplaćene pričuve. Da bi ostvarili ranije navedene uvjete ovog kredita, za vrijeme trajanja kreditnog odnosa, suvlasnici stambene zgrade trebaju financijsko poslovanje zgrade voditi preko računa otvorenog u</p>

	Banci. Ukoliko za vrijeme trajanja ugovora o kreditu suvlasnici stambene zgrade zatvore račun zgrade u Banci i/ili raskinu ugovor o upravljanju, kamatna stopa po kreditu povećava se za 2 p.p.
6. Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu	
Korisnik kredita (pravo na odustanak od ugovora)	Korisnik kredita može odustati od kredita u roku od 14 dana od dana sklapanja Ugovora o kreditu bez navođenja razloga. Obavijest o odustanku od ugovora Korisnik kredita je dužan dostaviti Banci putem pošte preporučenom pošiljkom ili obavijest predati osobno u prostorijama poslovnice Banke. U slučaju odustanka, Korisnik kredita je obavezan u roku od 30 (trideset) dana od dana predaje obavijesti o odustanku na poštu ili od dana njezine predaje osobno u prostorijama poslovnice Banke, vratiti Banci primljenu glavnicu kredita uvećanu za ugovorenu redovnu kamatu obračunatu od dana primitka glavnice kredita do dana njezina vraćanja Banci. Na dospjelo potraživanje, Banka obračunava i naplaćuje zateznu kamatu te ima pravo koristiti po vlastitom izboru, pojedinačno ili kombinirano, odjednom ili postupno, jedan ili više ugovorenih instrumenta osiguranja naplate, bez posebne najave ili odobrenja Dužnika/ Sodužnika/ Jamca platca, koristeći ih redosljedom prema vlastitom izboru. Za odustanak korisnika kredita od ugovora o kreditu u navedenom roku, Banka ne naplaćuje naknadu.
Banka (procjena kreditne sposobnosti)	U cilju odobrenja kredita Banka procjenjuje kreditnu sposobnost (bilanca zgrade, naplata pričuve, troškovi, vlasnička struktura i sl.). Banka zadržava pravo odobriti kredit u iznosu manjem od traženog, a također i odbiti kreditni zahtjev, u kojem slučaju je o istom dužna, bez odgode obavijestiti suvlasnike i upravitelja.
7. Prijevremena otplata	
Korisnik kredita može izvršiti prijevremenu otplatu kredita u bilo kojem trenutku, djelomično ili u cijelosti nakon što o tome prethodno pisano izvijestiti Banku. Dužnik može izvršiti prijevremenu otplatu pod uvjetom da: <ul style="list-style-type: none"> • se uplata ne vrši u istom mjesecu u kojem je izvršeno korištenje kredita • kredit nije u počeku, tj. da je poček istekao najkasnije u prethodnom mjesecu • kredit nije u korištenju, odnosno započela je faza otplate kredita • nije zadnji i prvi kalendarski dan u mjesecu • iznos prijevremene djelomične otplate ne može biti manji od visine anuiteta mjeseca u kojem se vrši prijevremena djelomična otplata uvećanog za najmanje tri glavnice kredita iz mjesečnih anuiteta Korisnik kredita može izvršiti prijevremenu otplatu kredita u cijelosti naročito nakon primitka obavijesti o promjeni kamatne stope ukoliko nije suglasan s navedenom promjenom. Banka ne naplaćuje naknadu za prijevremenu otplatu kredita.	
8. Opći uvjeti poslovanja	
Pored Općih uvjeta poslovanja primjenjuju se i Opći uvjeti poslovanja u kreditiranju građanstva, Pravilnik o kamatama banke, Metodologija utvrđivanja i promjena kamatnih stopa za potrošače, Odluka o kamatnim stopama, Pravilnik o naknadama, Metodologija utvrđivanja iznosa i promjene naknada u poslovanju s fizičkim osobama i Tarifa naknada, koji su dostupne u svim poslovnicama i na web stranici Banke.	
9. Način podnošenja prigovora	
Potrošač može podnijeti pisani prigovor osobno u svim poslovnicama Banke, poštom na adresu sjedišta Banke: BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, Mljekarski trg 3, HR-51000 Rijeka ili na adresu bilo koje druge poslovnice, telefaksom na broj 051-353-560 ili slanjem e-maila na adresu info@bks.hr.	

10. Rješavanje sporova	
<p>Za sve eventualne sporove koji mogu nastati iz ugovornog odnosa mjerodavno je hrvatsko pravo. Klijent i banka će eventualni spor nastojati riješiti sporazumno. U protivnom ugovara se nadležnost suda u Rijeci.</p>	
11. Kontakt	
Besplatni info telefon	0800 257 257
E-mail adresa	info@bks.hr
Internet stranica banke	www.bks.hr
Poslovnice Banke	<ul style="list-style-type: none"> • u Rijeci, na adresi Mljekarski trg 3, HR 51000 Rijeka • u Zagrebu, na adresi Ivana Lučića 2a (Eurotower), HR 10000 Zagreb i Zagrebačka avenija 100a, HR 10000 Zagreb • u Splitu, na adresi Hrvatske mornarice 1F, HR 21000 Split
Datum dokumenta	01.01.2022.
Reprezentativni primjer ukupnih troškova za KREDIT SUVLASNICIMA STAMBENE ZGRADE (uz fiksnu kamatu za prve dvije godine otplate)	
1. Valuta kredita	HRK
2. Traženi iznos kredita	100.000 HRK
3. Rok otplate	10 godina
4. Kamatna stopa	
• fiksna (prve dvije godine otplate)	3,59%
• promjenjiva (po isteku dvije godine otplate) *	3,28%
5. Efektivna kamatna stopa **	4,31%
6. Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	18.038,97 HRK
7. Mjesečni anuitet	
• u fazi fiksne kamatne stope	993,09 HRK
• u fazi promjenjive kamatne stope	981,31 HRK
8. Naknada za odobrenje kredita	500,00 HRK
9. Ukupan iznos za otplatu*** (9=2+6+8)	118.038,97 HRK
<p>* Promijenjiva kamatna stopa definirana je kao 6M NRS 1 HRK (od 01.01.2022. iznosi 0,10%) i marže 3,18 p.p. kao fiksnog dijela</p> <p>** EKS je izračunat za navedeni iznos kredita, kamatu/e i rok povrata. U izračun EKS uključena je redovna kamata, trošak vođenja računa (25,00 kn/mjesečno za cijelo razdoblje trajanja kredita), naknada za odobrenje kredita 500,00 Kn jednokratno</p> <p>*** Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospeljeća, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa. Ukupan iznos za otplatu ne uključuje interkalarnu kamatu budući ona ovisi o datumu/ima isplate kredita.</p>	

Rijeka, siječanj 2022.