

BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska
Mljekarski trg 3, Rijeka

BKS Bank

**OPĆI UVJETI KREDITIRANJA GRAĐANSTVA U SURADNJI SA AGENCIJOM ZA
PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA**

Rijeka, rujan 2020.

I. UVODNE ODREDBE

Izdavatelj ovih Općih uvjeta je:

BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska

Mljekarski trg 3
51000 Rijeka

Telefon: +385 (0) 51/ 353-555

Fax +385 (0) 51/ 353-550

E: info@bks.hr

www.bks.hr

OIB: 02138784111

MBS: 040364313

SWIFT: BFKKHR22

IBAN: HR57 2488 0011 0111 1111 6, Hrvatska narodna banka Zagreb

Podaci o Osnivaču:

BKS Bank AG, St. Veiter Ring 43, A-9020, Austrija

Upisano u sudski registar zemaljskog suda u Klagenfurtu pod brojem FN 91810s

OIB: 95202348925

BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod gore navedenim MBS.

Odobrenje za otvaranje podružnice u Republici Hrvatskoj izdala je dana 03.08.2016. godine nadležna ustanova – austrijsko regulatorno tijelo za nadzor financijskog tržišta (Österreichische Finanzmarktaufsicht, dalje u tekstu: FMA) koja je ujedno i najviše nadležno tijelo za nadzor nad poslovanjem Banke. Temeljem notifikacije predmetnog odobrenja Hrvatska narodna banka izdala je dana 21.09.2016. godine Notifikaciju o uvjetima koji moraju biti ispunjeni u korist općeg dobra u poslovanju BKS Bank AG putem Podružnice na području RH, u skladu s kojom, pravo obavljanja supervizije u dijelu poslovanja Banke ima Hrvatska narodna banka.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) osnovana je uredbom Vlade Republike Hrvatske. APN ima ovlasti da u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske kupuje ili mijenja nekretnine na području Republike Hrvatske, osim nekretnina čiji je pravni promet određen posebnim propisima, a sredstva se osiguravaju iz državnog proračuna i iz drugih izvora. Program subvencioniranja stambenih kredita je mjera pomoći Vlade Republike Hrvatske kojom se hrvatskim državljanima olakšava stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita. Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita i Naputkom o načinu rada APN-a u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita.

PODRUČJE PRIMJENE

1. Općim uvjetima kreditiranja građanstva BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska (u daljnjem tekstu: Banka) u suradnji sa Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Uvjeti), uređuju se osnovna pravila pružanja usluge kreditiranja od strane Banke klijentima koji koriste ili namjeravaju koristiti ovu bankovnu uslugu sa namjenom kupnje stana ili kuće odnosno izgradnje kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja pod uvjetima i na način propisan Zakonom o

subvencioniranju stambenih kredita te javnim pozivom kojeg objavljuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN). Subvencioniranje kredita odobrava se samo za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće, koja ima akt za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, pri čemu cijena s PDV-om po m2 korisne površine nije veća od 1.500,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne Banke (cijena po m2 neto korisne površine stana ili kuće može biti veća od 1.500,00 eura, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira). Subvencioniranje kredita odobrava se za kredit čiji iznos ne prelazi 100.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate kredita i čiji rok otplate nije kreći od 15 godina (kredit može biti veći od navedenog iznosa ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira). Visina subvencije ovisiti će o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje odnosno gradi i kretat će se od 30 do 51%. Subvencioniranje kredita ne odobrava se za kupnju stana li kuće odnosno gradnju kuće koja je izgrađena u okviru programa društveno poticane stanogradnje za čiju gradnju Republika Hrvatska daje zajam javnih sredstava.

2. U smislu ovih Uvjeta klijent je fizička osoba – potrošač s prebivalištem na području Republike Hrvatske, koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje Banka i APN, koji u trenutku podnošenja zahtijeva nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni partner nema u vlasništvu stan, odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja. Krediti u suradnji s APN-om subvencioniraju se sredstvima iz proračuna Republike Hrvatske koja APN odobrava Klijentu u skladu sa Zakonom na način da se sredstvima subvencije prvih pet godina plaća dio mjesečnih anuiteta ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva.

U slučaju utvrđenog invaliditeta Klijenta ili člana njegova kućanstva navedenog u zahtjevu (kao i u slučaju utvrđenja invaliditeta za vrijeme trajanja subvencije) u skladu sa Zakonom, kredit se subvencionira za dodatne dvije godine. U slučaju da Klijent ili član njegova kućanstva ima djecu koja u trenutku zaključenja ugovora nisu starija od 18 godina, kredit se dodatno subvencionira za jednu godinu po svakom djetetu. Ako se kućanstvo korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta u razdoblju trajanja subvencije, kredit se dodatno subvencionira za dvije godine po svakom živorođenom ili posvojenom djetetu. Zahtjev za dodatno subvencioniranje podnosi se APN-u najkasnije u roku od 60 dana od dana nastupa uvjeta uz dokaze (izvadak iz matice rođenih ili potvrda o upisu osobe u Hrvatski registar osoba s invaliditetom). Aneks ugovora o kreditu izrađuje Banka u roku od 8 dana od primitka odluke o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita.

3. Na kreditne poslove koje Banka sklapa s Klijentima u suradnji s APN-om primjenjuju se ovi Uvjeti dopunjujući ugovorne odredbe bilo da su odredbe Uvjeta sadržane u ugovoru o kreditu ili se ugovor na njih poziva.
4. Ovi Uvjeti dostupni su u tiskanom obliku u poslovnoj mreži Banke i na Internet stranicama Banke: <http://www.bks.hr>

BANKOVNA TAJNA I ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Bankovna tajna

5. Podaci o klijentima Banke kao i činjenice i okolnosti koje je Banka saznala na osnovi pruženih usluga klijentima i u obavljanju poslova s pojedinačnim klijentom smatraju se bankovnom tajnom te ih Banka može otkriti samo u slučajevima koji su propisani zakonom.

Zaštita osobnih podataka

6. Banka prikuplja i obrađuje osobne podatke Klijenta u skladu s propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka.
7. Banka obrađuje osobne podatke Klijenta u svrhu obavljanja redovitih poslova Banke i članica grupe kojoj pripada Banka u zemlji i inozemstvu ukoliko je provedba ugovornog odnosa neposredno vezana uz poslovnu suradnju između Banke, Klijenta i treće strane/primatelja/izvršitelja obrade, odnosno za potrebe upravljanja rizicima unutar grupe kreditne institucije te pravnih osoba koje mogu osnovati kreditne institucije i druge pravne osobe s ciljem razmjene informacija o urednosti otplate kredita i kreditnoj sposobnosti za potrebe zaštite od kreditnog rizika te u svrhu provedbe zakonskih propisa uključivo i propisa kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i financiranje terorizma kao i u svrhu izvršavanja drugih ugovornih i zakonskih obveza Banke kao kreditne institucije. Sve podatke prikupljene tijekom postupka odobrenja kredita (uključujući ne samo podatke prikupljene za potrebe Banke, već i one prikupljene putem obrazaca APN), njegova ugovaranja i provedbe, Banka prosljeđuje APN- u svrhu odobrenja, ugovaranja i praćenja pojedinog kredita.
8. Osobne podatke Klijenta Banka obrađuje uz privolu Klijenta u svrhu za koju je dao privolu ili u svrhu sklapanja i izvršenja ugovora u kojem je Klijent sudionik ili u drugim slučajevima određenim zakonom.
9. Klijent je obavezan tijekom trajanja ugovornog odnosa, odmah, na ugovoreni način, obavijestiti Banku o svakoj promjeni osobnih i drugih podataka na osnovi kojih mu je odobren kredit. Klijent odgovara za sve propuste ili štetu koja bi nastala uslijed nepridržavanja dostave podataka o nastalim promjenama.

IDENTIFIKACIJA KLIJENTA

10. Prilikom podnošenja zahtjeva za odobrenje kredita, odnosno uspostave poslovnog odnosa s Bankom, Banka utvrđuje identitet Klijenta uvidom u važeću identifikacijsku ispravu, tj. službeni dokument s fotografijom osobe koju izdaje nadležno državno domaće ili strano tijelo sa svrhom identifikacije osobe, uz pravo Banke na zadržavanje preslike te isprave. Klijent je obavezan na zahtjev Banke dati, odnosno predočiti i osobni identifikacijski broj.
11. Ako iz uvida u važeću identifikacijsku ispravu Banka ne može utvrditi sve potrebne osobne podatke Klijenta, odnosno ako pri utvrđivanju i provjeri identiteta Banka posumnja u istinitost prikupljenih podataka ili vjerodostojnost isprava, Banka može od Klijenta zatražiti drugu dokumentaciju potrebnu radi utvrđivanja identiteta Klijenta.
12. Obveze iz prethodnog stavka odnose se i na ostale sudionike – fizičke osobe koji uz Klijenta sudjeluju u kreditu (sudužnici, solidarni jamci, založni dužnici, sudionici).

ODOBRAVANJE KREDITA

13. Banka ne pruža savjetodavnu uslugu kao uslugu davanja osobnih preporuka Klijentima vezanih uz jednu ili više aktivnosti koje se odnose na ugovore na koje se primjenjuje Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju. Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju primjenjuje se na ugovore o kreditu za koje je kao instrument osiguranja dano založno pravo na stambenoj nekretnini (ili prijenos prava vlasništva

radi osiguranja tražbine), ili ugovore o kreditu čija je namjena stjecanje ili zadržavanje prava vlasništva potrošača na stambenoj nekretnini, te ugovore o kreditu za premošćivanje i ugovore o potrošačkom kreditu namijenjenim adaptaciji stambenih nekretnina (dalje u tekstu: stambeni krediti).

14. Klijentima su u Republici Hrvatskoj dostupna savjetovaništa za zaštitu potrošača čiji je popis dostupan na web stranici www.mingo.hr
15. Banka će Klijentima pružiti primjerena objašnjenja o stambenim kreditima i dodatnim uslugama u svojoj ponudi, kako bi Klijent mogao samostalno procijeniti jesu li predmetni ugovori i dodatne usluge prilagođeni njegovim potrebama i financijskoj situaciji, te donijeti konačnu odluku o odabiru kredita. Objašnjenja, ovisno o primjenjivosti, uključuju informacije prije sklapanja ugovora o stambenom kreditu sa bitnim karakteristikama predloženih ugovora, te učincima koje bi ugovor o stambenom kreditu i dodatne usluge mogle imati na potrošače uključujući posljedice neispunjavanja obveza iz ugovora.
16. Općenite informacije o bančinom postupku odobravanja stambenog kredita i opće informacije o pojedinim proizvodima dostupne su u svim poslovnicama Banke i na web stranici www.bks.hr.
17. Banka odobrava kredite Klijentima u skladu s ovim Uvjetima i drugim općim aktima Banke kojima se uređuje ovo poslovno područje, Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita i javnom pozivu APN-a.
18. Klijent tražitelj kredita da bi ostvario pravo na kredit treba podnijeti zahtjev za kredit na propisanim obrascima te zahtjevu priložiti svu potrebnu dokumentaciju kojom se utvrđuje njegova kreditna sposobnost odnosno svu ostalu dokumentaciju po zahtjevu Banke, kao i svu potrebnu dokumentaciju propisanu od strane APN-a.
19. Zahtjev za kredit može podnijeti građanin s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje subvencioniranog stambenog kredita kako je definirano pod točkom 2. ovih općih uvjeta. U kreditnu sposobnost tražitelja kredita mogu se sa svojim prihodima uključiti još najviše dvije kreditno sposobne osobe u svojstvu sudužnika koje potpisuju ugovor o kreditu i solidarno s korisnikom kredita odgovaraju za naplatu svih potraživanja Banke po kreditu.
20. U postupku obrade kreditnog zahtjeva sukladno svojim aktima, Banka procjenjuje kreditnu sposobnost Klijenta i ostalih sudionika u kreditnom poslu na temelju primjerenih informacija koje zatraži i dobije od Klijenta i/ili uvidom u kreditni registar. Banka je članica Osnovnog sustava registra (OSR) pri Hrvatskom registru obveza po kreditima (HROK) - pravna osoba koja prikuplja i razmjenjuje podatke između kreditnih i/ili financijskih institucija u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama. Banka ima pravo procjenjivati kreditnu sposobnost Klijenta i ostalih sudionika u kreditnom poslu, te kvalitetu, utrživost, raspoloživost i vrijednost instrumenata osiguranja svojih tražbina, kako prilikom sklapanja ugovora tako i za cijelo vrijeme trajanja pravnog odnosa.
21. Banka ima obvezu u svrhu procjene kreditne sposobnosti, na zahtjev, razmjenjivati informacije o novčanim obvezama Klijenta prema Banci i urednosti njihova podmirivanja, uključujući i osobne podatke, sa drugim kreditnim institucijama bilo putem pravne osobe koja prikuplja i razmjenjuje podatke između kreditnih i/ili financijskih institucija ili izravno sa drugim kreditnim i/ili financijskim institucijama, sukladno Zakonu o kreditnim institucijama i drugim primjenjivim propisima. Informacije koje se razmjenjuju uključuju slijedeće kategorije informacija i podataka: identifikacijske podatke klijenta (ime i prezime, OIB ili ako OIB nije dostupan, drugi identifikacijski broj), podatke o postojećim i podmirenim ili na drugi način zatvorenim obvezama klijenta (vrsta obveze, ukupan iznos obveze, iznos i periodičnost anuiteta/rate, urednost u podmirivanju obveza, broj dospjelih, a neplaćenih obveza, njihov iznos te broj dana u zakašnjenju). Navedeni podaci i informacije razmjenjuju se najdulje četiri godine od dana kada je obveza u potpunosti podmirena ili na drugi način zatvorena.

22. Svaki popunjen i Banci uredno podnesen zahtjev za kredit, Banka će razmotriti i izvijestiti Klijenta o svojoj odluci u roku od 8 dana. Ukoliko Banka utvrdi da klijent ispunjava uvjete za dobivanje kredita propisanog zakonom o subvencioniranju stambenih kredita, odluku zajedno s propisanim dokumentima, bez odgađanja dostavlja APN-u. Odluku o odobravanju ili neodobravanju subvencioniranja kredita APN dostavlja Banci u roku od tri dana od njezina donošenja. Odluku o neodobravanju subvencioniranja kredita od strane APN-a, Banka bez odgađanja dostavlja klijentu. Ukoliko je Banka odobrila kredit uz obvezu ispunjenja određenih uvjeta, Banka izvještava klijenta i o obvezi ispunjenja takvih uvjeta do isteka roka za sklapanje ugovora o kreditu. Propuštanje ispunjenja uvjeta u navedenom roku ima za posljedicu gubitak prava na odobreni kredit.
23. 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 potrošača. Banka neće odobriti kredit ako ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti zato što potrošač ne želi pružiti potrebne informacije ili dokumentaciju.
24. Prije sklapanja ugovora, Banka će Klijentu – tražitelju kredita pravodobno pružiti sve informacije o važećim kreditnim uvjetima, kao informacije vezane uz ugovor o kreditu u pisanom obliku a putem obrasca/obrazaca čiji je oblik i sadržaj propisan posebnim propisima. Također, Banka će Klijentu na njegov zahtjev, bez naknade, staviti na raspolaganje nacrt ugovora osim ako nije u vrijeme podnošenja zahtjeva ocijenila da ne želi zaključiti ugovor.
25. Banka izrađuje nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu u roku od osam dana od dana primitka odluke APN o odobravanju subvencioniranja kredita te radi njegova sklapanja poziva Klijenta i APN. Ukoliko Klijent u navedenom odnosno propisanom roku ne sklopi s Bankom ugovor o kreditu, gubi pravo na subvencioniranje i odobreni kredit.

SKLAPANJE UGOVORA O KREDITU

26. Ugovor o kreditu sklapa se na hrvatskom jeziku u pisanom obliku. Ugovor sklapaju Banka/Osnivač, klijent (i drugi definirani sudionici) i APN u ime Republike Hrvatske. Primjerak ugovora o kreditu dostavlja se Klijentu i svim sudionicima kredita.
27. Klijent te ostali sudionici ugovora o kreditu podnose ugovor o kreditu i sporazum o osiguranju na solemnizaciju (potvrdu) javnom bilježniku o svom trošku. Klijent je dužan platiti i sve druge troškove koji su vezani uz ugovor o kreditu sukladno točkama 79. i 80. ovih Uvjeta, a o čemu će biti obaviješten i putem prethodnih informacija.

VRSTA I VALUTA KREDITA

28. Banka odobrava stambene subvencionirane kredite sa minimalnim rokom otplate od 15 godina. Važeći uvjeti koje Banka propisuje za stambene subvencionirane kredite dostupni su u poslovnicama Banke i na internet stranicama Banke: <http://www.bks.hr>
29. Banka može odobravati stambene subvencionirane kredite u kunama ili uz valutnu klauzulu koja se veže uz EUR. Krediti ugovoreni uz valutnu klauzulu vodit će se u ugovorenoj (obračunskoj) stranoj valuti, a isplaćivati odnosno vraćati u kunama primjenom srednjeg tečaja HNB-e u odnosu na ugovorenu valutu na dan korištenja kredita odnosno na dan dospijeca kredita, osim ako nije drugačije ugovoreno. Iskorišteni iznos kredita izražen u ugovorenoj stranoj valuti predstavlja zaduženje Klijenta. Svi obračuni naknada i redovnih kamata vrše se u valuti na koju je kredit nominiran i preračunavaju u kune po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan dospijeca, osim ako drukčije nije ugovoreno.

30. Kod kredita odobrenih uz valutnu klauzulu postoji valutni rizik. Naime, tečaj strane valute u odnosu na domaću valutu tijekom otplate kredita može se mijenjati u odnosu na tečaj važeći na dan isplate kredita te tako utjecati na financijski položaj korisnika kredita, odnosno svih sudionika u kreditu na način da promjena tečaja može realno smanjiti ili uvećati odnos vrijednosti dviju valuta, a samim time i iznos ugovorene obveze.
31. Za ugovor o stambenom subvencioniranom kreditu u stranoj valuti Banka je dužna Klijentu na njegov zahtjev u bilo kojem trenutku trajanja ugovornog odnosa omogućiti konverziju kredita iz valute u kojoj je kredit vezan u alternativnu valutu. Alternativna valuta je novčana jedinica Republike Hrvatske (kuna). Predmetna konverzija može se provesti samo jednom tijekom trajanja ugovornog odnosa. Banka neće Klijentu zaračunati naknadu za konverziju, a sve ostale troškove koje proizlaze iz konverzije snosi Klijent. Konverzija se obavlja primjenom srednjeg tečaja HNB koji važi na dan provedbe konverzije, osim ako nije drugačije ugovoreno. Banka će ponuditi Klijentu prijedlog ugovora o konverziji u roku od 15 dana od zaprimanja njegova zahtjeva za konverziju, osim ako je ugovorom o kreditu drugačije određeno. Ako Klijent odluči prihvatiti ponudu, dužan je o tome obavijestiti Banku preporučenom pošiljkom uz povratnicu ili osobno u roku 15 dana od primitka ponude ugovora o konverziji, osim ako ugovorom nije određen duži rok. Pravo na konverziju, odredbe o alternativnoj valuti i uvjete konverzije koji obuhvaćaju način određivanja kamatne stope koja će biti primijenjena u konverziji u alternativnu valutu i rok za prihvatanje ponude za konverziju, Banka će ugovoriti s Klijentom ugovorom o stambenom kreditu. Banka ima pravo i nakon konverzije radi naplate svojih tražbina u alternativnoj valuti zadržati i koristiti zadužnice, sporazume o osiguranju novčane tražbine sklopljene u skladu sa zakonom kojim se uređuje ovrha i druge isprave predane joj radi osiguranja tražbine u stranoj valuti, pazeći pri tom da se prisilna naplata provede do iznosa stvarnog dugovanja u alternativnoj valuti nakon konverzije. Ako je kao instrument osiguranja za stambeni kredit u stranoj valuti dan depozit u toj valuti, pri konverziji tog kredita vrši se i konverzija depozita u istu alternativnu valutu u koju se konvertira i ugovor o stambenom kreditu, primjenom srednjeg tečaja HNB koji važi na dan sklapanja ugovora o konverziji, osim ako nije drugačije ugovoreno.
32. Banka je dužna za ugovore o stambenom subvencioniranom kreditu vezane uz stranu valutu redovito pisanim putem obavještavati Klijenta kada se vrijednost ukupnog nepodmirenog iznosa ili redovitih anuiteta promijeni za više od 20% (dvadeset posto) njihovih vrijednosti ako se promijeni tečaj strane valute u kojoj je nominiran ugovor o stambenom kreditu prema kuni koji je vrijedio u trenutku sklapanja tog ugovora. U predmetnoj obavijesti Banka će navesti informaciju o povećanju iznosa koji je Klijent dužan platiti ili anuiteta koje je Klijent dužan vratiti, pravo Klijenta na konverziju u alternativnu valutu i uvjetima pod kojima se ta konverzija može izvršiti.

KORIŠTENJE KREDITA

33. Prije početka korištenja kreditnih sredstava, Banci moraju biti dostavljeni, pored potpisanog ugovora o kreditu i sporazuma o osiguranju potraživanja Banke u formi javnobilježničke isprave sa svom zahtijevanom pratećom dokumentacijom, i svi ugovorom predviđeni instrumenti osiguranja naplate potraživanja, koje je Klijent u obvezi predati Banci uključujući i dokaze o izvršenom upisu tereta u korist Banke te police osiguranja založene ili vinkulirane u korist Banke. Prije početka korištenja kreditnih sredstava Klijent treba ispuniti i sve druge ugovorom o kreditu predviđene uvjete.
34. Ukoliko Klijent do isteka roka korištenja ne ispuni sve uvjete za korištenje kredita i ne dostavi Banci zahtijevanu dokumentaciju i potpisani ugovor o kreditu i sporazum o osiguranju u formi javnobilježničke isprave odnosno ovjereni ugovor o kreditu, te sve

ugovorene instrumente osiguranja potraživanja Banke, uključujući i dokaze o izvršenom upisu tereta u korist Banke te police osiguranja založene ili vinkulirane u korist Banke, Banka ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o kreditu.

35. Kod stambenih subvencioniranih kredita odobrena kreditna sredstva isplaćuju se sukladno odobrenoj namjeni u korist računa trećih pravnih ili fizičkih osoba (prodavatelja nekretnine ili dugih dobara i izvođača radova) temeljem pisanog naloga za plaćanje Klijenta kojem se moraju priložiti dokazi o namjenskom korištenju sredstava.

OTPLATA KREDITA

36. Način otplate kredita se detaljno regulira ugovorom o kreditu. Banka obavještava Klijenta o stanju kredita jednom godišnje.
37. Krediti se mogu otplaćivati u anuitetima. Anuitet predstavlja utvrđeni iznos koji se redovito plaća u određenom vremenskom razdoblju prema otplatnom planu. Sastoji se od kamata i iznosa kojim se otplaćuje nominalna vrijednost glavnice kredita. Iznos anuiteta koji se plaća jednak je tijekom otplate kredita, s time što se dio za otplatu glavnice kredita povećava tijekom vremena, a umanjuje dio koji se odnosi na kamatu.
38. Plan otplate se Klijentu uručuje u pisanom obliku prilikom ugovaranja kredita i čini prilog ugovora o kreditu. Plan otplate sadrži podatke o visini kredita, broju, visini i dospijeću anuiteta, te EKS.
39. Anuiteti dospijevaju na plaćanje sukladno planu otplate.
40. Kod kredita ugovorenih uz valutnu klauzulu visina anuiteta i obračunate kamate iskazuje se u stranoj valuti, a plaćanje se obavlja u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a za ugovorenu valutu na dan dospijeća ili na dan uplate ako se plaćanje obavlja prije dana dospijeća zbog prijevremenog ispunjenja obveza. Iznos kunske protuvrijednosti anuiteta i obračunate kamate promjenjiv je uslijed promjene tečaja valute uz koju je ugovoren kredit.
41. Tečaj se formira pod utjecajem ponude i potražnje na financijskom tržištu. Radi konstantnog mijenjanja tečaja i varijabli koje utječu na isti postoji tečajni rizik. Tečajni rizik predstavlja neizvjesnost vrijednosti domaće valute u odnosu na vrijednost strane valute radi promjene deviznog tečaja. Promjena tečaja može realno smanjiti ili uvećati odnos vrijednosti dviju valuta, a samim time i iznos ugovorene obveze.
42. Prije početka otplate kredita, u opravdanim slučajevima, može biti ugovoren i poček pod uvjetom da maksimalni rok otplate nije prekoračen uz obavezno plaćanje kamate u razdoblju počeka. Po isteku roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita, u opravdanim slučajevima može biti ugovoren i moratorij pod uvjetom da maksimalni rok otplate nije prekoračen uz obavezno plaćanje kamate u razdoblju moratorija.

INSTRUMENTI OSIGURANJA OTPLATE KREDITA

43. Klijent je obavezan dostaviti Banci instrumente osiguranja otplate kredita sukladno ugovoru o kreditu.
44. Obvezni instrumenti osiguranja otplate kredita koje Banka/Osnivač ugovara sa Klijentom i ostalim sudionicima u kreditu (sudužnik/jamac platac) su: zadužnica, mjenica, Izjava o zapljeni po pristanku dužnika, založno pravo (hipoteka) na nekretnini.
45. Pored obveznih, Banka/Osnivač, ukoliko smatra potrebnim, ugovara i druge instrumente osiguranja otplate kredita, i to:
 - solidarno jamstvo;
 - garantni depozit;

- zalog ili fiducijarni prijenos vlasništva na nekretninama, pokretninama, zalog ili fiducijarni prijenos vlasništva na vrijednosnim papirima i udjelima u investicijskim fondovima;
- vinkulacija/ zalog police osiguranja;
- garancija
- i drugo.

Banka može zatražiti i dodatne instrumente osiguranja otplate kredita ukoliko procijeni da su potrebni za osiguranje povrata kredita.

46. Kada je kao osiguranje potraživanja ugovoren zalog ili fiducijarni prijenos vlasništva na nekretninama, vrijednosnim papirima i udjelima, Klijent i/ili vlasnik imovine potpisuju s Bankom/Osnivačem i sporazum o osiguranju novčane tražbine u formi javnobilježničke isprave. Sporazum pri tome može biti sastavni dio ugovora o kreditu ili samostalni dokument.
47. Banka/ Osnivač može kao jedan od instrumenata osiguranja ugovoriti i garantni depozit, određenog iznosa i ročnosti čiji rok oročenja mora iznositi najmanje mjesec dana dulje od roka otplate kredita. Na novčanim sredstvima depozita koji služe kao instrument osiguranja povrata kredita Banka/Osnivač stječe založno pravo. U slučajevima raskida ugovora o kreditu, te prijevremene otplate kredita Banka/Osnivač ima pravo razročiti depozit i prije roka oročenja, te izvršiti prijebaj sa sredstvima depozita u visini dostatnoj za podmirenje cjelokupnog potraživanja po osnovi odobrenog kredita. Sredstvima depozita nije moguće podmirivati djelomične ili sukcesivne obveze po ugovoru o kreditu, osim ako se ne radi o dospjelim obavezama za čije namirenje Banka može ustegnuti dospjeli dio iz sredstava depozita. Kad novčana sredstva depozita nisu u valuti kredita, Klijent je suglasan da Banka izvrši konverziju novčanih sredstava depozita u valutu potraživanja po važećem kupovnom tečaju Banke na dan naplate.
- Depozitima koji služe kao instrument osiguranja povrata kredita Banka priznaje i obračunava kamatu u visini i na način propisan Pravilnikom o kamatama i Odlukom o kamatnim stopama za stanovništvo Banke.
48. Banka je ovlaštena pod uvjetima propisanim zakonom, u cijelosti ili djelomično ustupiti bilo koju tražbinu uključivo i ugovorene instrumente osiguranja iz pojedinačnog ugovora na treću osobu, bez posebne suglasnosti Klijenta i ostalih sudionika u kreditu.
49. Banka će, najkasnije u roku od 15 dana od dana otplate kredita u cijelosti, bez naknade i na ugovoreni način, obavijestiti Klijenta o otplati cjelokupnog kredita i informirati ga o načinu preuzimanja brisovnog očitovanja, a u slučaju postojanja prava trećih osoba koje su dijelom ili u cijelosti otplatile taj kredit o pravima tih osoba te o daljnjim uvjetima izdavanja brisovnog očitovanja, kao i informirati Klijenta o načinu preuzimanja svih drugih instrumenata osiguranja otplaćenog kredita. Banka će na isti način obavijestiti i sve ostale sudionike u kreditu (jamce, sudužnike, založne dužnike) koji su djelomično ili u cijelosti otplatile taj kredit.

KAMATE

Kamatna stopa

50. Banka ugovara, vrši obračun i naplatu redovnih i zatezних kamata u visini, na način i u rokovima utvrđenim važećim Pravilnikom o kamatama Banke, Odlukom o visini kamatnih stopa za stanovništvo Banke i Metodologijom utvrđivanja i promjene kamatnih stopa za klijente potrošače, te općim aktima Banke koji propisuju uvjete za pojedine vrste kredita.
51. Važeće kamatne stope dostupne su u poslovnicama Banke i na internet stranicama Banke: <http://www.bks.hr>
52. Kamatne stope u kreditnom poslovanju su:

- Redovne kamatne stope (uključivo i interkalarne kamatne stope)

Banka obračunava redovne kamate na nedospjele iznose glavnice kredita za vrijeme korištenja kredita od dana početka korištenja kredita do dana stavljanja kredita u otplatu (interkalarna kamata), i za vrijeme otplate kredita od dana stavljanja kredita u otplatu do dana dospjeća pojedinačnog odnosno cjelokupnog iznosa kredita, te za vrijeme počeka/ moratorija. Za vrijeme počeka/ moratorija u otplati kredita ne može se odložiti obveza plaćanja obračunatih redovnih kamata. Visina, način utvrđivanja i obračun interkalarne kamate u periodu korištenja kredita jednak je visini, načinu utvrđivanja i obračunu redovne kamate.

Maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene kredite s ugovorenim promjenjivom kamatnom stopom u kunama koji nije vezan uz stranu valutu i u kunama s valutnom klauzulom u EUR, ne smije biti viša od prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, određene za svaku od valuta, uvećane za 1/3 (jednu trećinu).

Maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene kredite koji nisu obuhvaćeni prethodnim odjeljkom ne smije biti viša od najniže prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, određenih za svaku od valuta, uvećane za 1/3 (jednu trećinu).

Prosječne ponderirane kamatne stope prema utvrđenoj metodologiji i podacima dostupnim na dan 31. listopada Hrvatska narodna banka dužna je objaviti 1. siječnja, a podatke dostupne na dan 30. travnja dužna je objaviti 1. srpnja u „Narodnim novinama“.

U slučaju da zbog promjene ugovorenog parametra koji utječe na promjenjivost kamatne stope iz ugovora o kreditu, ista bude viša, Banka će na kredit obračunavati kamatnu stopu u visini najviše prisilnim propisom dopuštene ugovorene kamatne stope.

- Zatezne kamatne stope

Na dospjela nepodmirena potraživanja Banke s osnova ugovorenih kreditnih poslova, od dana dospjeća pojedinog potraživanja do njegove konačne naplate, Banka ugovara stopu zatezne kamate sukladno stopi propisanoj Odlukom o kamatnim stopama za stanovništvo koja odgovara stopi zakonske zatezne kamate. Ugovorena stopa zatezne kamate je promjenjiva i mijenja se u skladu s promjenom stope zakonske zatezne kamate i promjenom Odluke o kamatnim stopama za stanovništvo Banke. Stopa zatezne kamate određuje se za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja 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 pri čemu 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.

Kamatna stopa redovne kamate

53. U kreditnim poslovima u suradnji sa APN-om, banka ugovara fiksnu kamatnu stopu u razdoblju trajanja subvencije. Po isteku roka subvencioniranja kredita Banka ugovara stope promjenjive redovne kamate na godišnjoj razini. Promjenjiva kamatna stopa je kamatna stopa čija je visina podložna izmjenama tijekom ugovorom određenog perioda.
54. Promjenjiva kamatna stopa sastoji se od dva dijela: promjenjivog (varijabilnog) dijela čija promjena ovisi o promjeni ugovorenog parametra i fiksnog dijela (marže) koji čini nepromjenjivi dio kamatne stope.

Parametar promjenjivosti redovne kamatne stope

55. Sukladno Pravilniku o kamatama Banke, Odluci o visini kamatnih stopa za stanovništvo Banke, Metodologiji utvrđivanja i promjena kamatnih stopa za klijente potrošače, te ovima Uvjetima, Banka definira parametar promjenjivosti kamatne stope koji prati pri razmatranju donošenja odluke o korekciji promjenjive kamatne stope, a koji je poznat i jasan Klijentu.
56. Parametar koji Banka ugovara i o kojem ovisi promjenjivost kamatne stope je NRS (Nacionalna referentna stopa prosječnog troška financiranja hrvatskog bankovnog sustava). NRS 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 kamatne stope na potrošačke kredite. Nacionalne referentne stope, Metodologija izračuna NRS-a i objave su javno dostupne na internetskoj stranici HNB-a www.hnb.hr/nrs. Objava novih podataka obavlja se tromjesečno u skladu s Kalendarom objava HNB-a, koji se nalazi na internetskoj stranici HNB-a. Banka Ugovara 6M NRS 1 EUR i 6M NRS1 HRK čija promjena ne ovisi o volji jedne ugovorne strane. 6M NRS1 EUR - predstavlja nacionalnu referentnu stopu izračunatu na osnovi podataka o depozitima fizičkih osoba u eurima i u kunama s valutnom klauzulom u eurima. 6M NRS1 HRK predstavlja šestomjesečnu nacionalnu referentnu stopu izračunatu na osnovi podataka o depozitima fizičkih osoba u kunama.
57. Ukoliko bi se parametar promjenjivosti (NRS) od nekog trenutka objavljivao na mjestu različitom od mjesta objave u trenutku sklapanja ugovora o kreditu, nova objava smatrala bi se mjerodavnom. Ukoliko nadležno tijelo (ili se putem zakona/javnog tijela) umjesto NRS-a objavi zamjenski pokazatelj, Banka će od tog trenutka primjenjivati taj zamjenski pokazatelj. Ukoliko se NRS više ne bi objavljivao ili bi slijedio druge faktore utjecaja u odnosu na one prilikom sklapanja ugovora, umjesto njega koristit će se ekonomski najbliži objavljeni pokazatelj. Banka će obavijestiti Klijenta o tim promjenama i učincima na njegov ugovorni odnos s Bankom.

Fiksni dio promjenjive redovne kamatne stope

58. Marža kao fiksni dio promjenjive kamatne stope čini ugovoreni iznos postotnih poena koji se ne mijenja za cijelo vrijeme otplate kredita bez sklapanja dodatka Ugovoru o kreditu. U fiksni dio se pored operativnih troškova uključuju i svi drugi uvjeti određivanja visine kamatne stope na kredite koji mogu utjecati na visinu kamatne stope i koji nisu uključeni u promjenjivi dio (npr. promjena rizičnosti ukupnog kreditnog portfelja, promjena rizičnosti države, promjena regulatornih troškova i slično), ali promjena bilo kojeg od tih uvjeta ne utječe na promjenu visine kamatne stope.

Učestalost usklađivanja redovnih kamata

59. Redovito usklađivanje ugovorenih 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). Stopa 6M NRS1 EUR/ HRK koja će se primjenjivati s Danom redovitog usklađenja bit će ona stopa koja je javno objavljena za prethodno izvještajno razdoblje na Internetskoj stranici administratora- Hrvatske narodne banke (HNB), www.hnb.hr/nrs u datoteci "Nacionalna referentna stopa (NRS)".

60. Banka pridržava pravo ne provesti redovito usklađivanje kamatnih stopa za pojedino referentno razdoblje ukoliko je takvo postupanje u korist Klijenta. Postupanjem Banke u korist Klijenta u bilo kojem referentnom razdoblju, Klijent ne stječe pravo na jednako postupanje Banke u odnosu na buduća referentna razdoblja.
61. Ukoliko bi kod ugovora o kreditu promjenom kamatne stope došlo do njenog povećanja, Banka će o tome, na ugovoreni način obavijestiti Klijenta najmanje 15 dana prije njene primjene. U protivnom, dužna je odgoditi primjenu nove, više kamatne stope do idućeg obračunskog razdoblja.

Rizik promjene redovnih kamatnih stopa

62. Ugovaranjem promjenjive kamatne stope nakon isteka ugovorenog fiksnog razdoblja kamatne stope, te prihvaćanjem ovih Općih uvjeta Klijent ujedno prihvaća i rizik promjene kamatne stope uslijed promjene ugovorenog parametara tijekom trajanja ugovornog odnosa. Ugovoreni parametar odnosno 6M NRS1 EUR/ HRK tijekom razdoblja otplate kredita može se kretati i na niže i na više i time direktno utjecati na visinu ugovorene promjenjive kamatne stope redovne kamate. Ugovoreni parametar, u odnosu na međunarodne referentne kamatne stope (EURIBOR), načelno je prilagođeniji hrvatskim gospodarskim prilikama odnosno stanju na hrvatskom financijskom tržištu, te je načelno manje ovisan o kretanjima na svjetskim tržištima, iako je Hrvatska naravno uključena u svjetska gospodarska kretanja i stoga podložna i potencijalno pozitivnim i negativnim utjecajima tih kretanja.

Obavještanje Klijenta

63. O promjeni ugovorenog parametra ili primjeni ugovorene više marže (uslijed nepridržavanja ugovornih odredbi), Banka će pisanim putem obavijestiti Klijenta najkasnije 15 (slovima: petnaest) dana prije nego što se promijenjena kamatna stopa počne primjenjivati. Uz obavijest o promjeni kamatne stope, Banka će Klijentu dostaviti i izmijenjeni plan otplate kredita. Dostava se smatra uredno izvršenom danom kada Banka preda izmijenjeni plan otplate kredita i obavijest na poštu.

Metode i učestalost obračuna te dospijeće kamata

64. Obračun redovnih kamata po svim kreditima vrši se primjenom proporcionalne metode. Kod kredita ugovorenih s anuitetskom otplatom Banka vrši obračun kamata proporcionalnom metodom uzimajući 30 (trideset) dana u mjesecu u odnosu na 360 (tristošezdeset) dana u godini, dok kod obračuna interkalarnih kamata kod tih kredita (ugovorenih s anuitetskom otplatom) ali i kod obračuna redovne kamate kod svih ostalih kredita, Banka vrši obračun kamata proporcionalnom metodom uz stvarni broj dana u mjesecu u odnosu na 360 (tristošezdeset) dana u godini.
65. Redovna (interkalarna kamata) se obračunava i plaća mjesečno (obračunsko razdoblje) sukladno zaključenom ugovoru o kreditu. Obračunate kamate dospijevaju na plaćanje prvog dana u mjesecu, osim ako drugačije nije ugovoreno, za prethodno ugovoreno obračunsko razdoblje i o dospijeću kredita. Kod kredita ugovorenih s anuitetskom otplatom, redovna kamata dospijeva na plaćanje na dan dospijeća anuiteta zajedno s glavnicom kredita. Klijent je obavezan platiti Banci obračunate kamate po dospijeću.

66. Smatrati će se da su obračunate kamate podmirene u roku ako su plaćene Banci u odgovodnom (respiro) roku od 8 (osam) dana.
67. Zatezna kamata obračunava se i naplaćuje mjesečno, i kod konačne naplate primjenom proporcionalne metode obračuna uz stvarni broj dana u mjesecu u odnosu na stvarni broj dana u godini (365 odnosno 366 ako se radi o prestupnoj godini)

EFEKTIVNA KAMATNA STOPA

68. Efektivna kamatna stopa (EKS) je kamatna stopa koja iskazuje ukupne troškove kredita za Klijenta i izražena je kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita, te izjednačuje na godišnjoj osnovi sadašnju vrijednost svih budućih ili postojećih obveza ugovorenih između vjerovnika i potrošača. EKS se izračunava i iskazuje sukladno važećim zakonskim propisima.

U izračun EKS uključene su: kamate (interkalarna i redovna kamata), naknade Banke te svi ostali troškovi koji su predviđeni za određeni proizvod (trošak police osiguranja nekretnine, trošak police životnog osiguranja/riziko police, trošak vođenja računa za plaćanje, trošak procjene vrijednosti nekretnine i sl.).

U izračun EKS nisu uključeni javnobilježnički troškovi, trošak pribave izvadaka iz ZK, pribavljanje potvrda i uvjerenja, dozvole nadležnih tijela, izrada troškovnika i sl., međutim Klijent je u obvezi podmiriti te troškove. Maksimalna visina EKS-a u prvih pet godina otplate i daljnje dvije godine utvrđuje se zakonom o subvencioniranim stambenim kreditima.

69. Primjer EKS (Efektivne kamatne stope):

Iznos kredita /glavnica	100.000 EUR
Kamata za period otplate	
(NKS 2,10% godišnja, fiksna (za prvih pet godina otplate), nakon toga promjenjiva, izračunata prema 6M NRS 1 EUR koji je na dan 01.07.2020. iznosio 0,19%, uvećano za fiksni dio 1,85 p.p)	16.662,14 EUR
Ukupan iznos za otplatu	116.662,14 EUR
Iznos mjesečnog anuiteta	648,13 EUR

Reprezentativni primjer je izračunat za stambeni kredit na iznos od 100.000 EUR, na rok otplate od 15 godina, uz anuitetski način otplate, uključujući:

- a) trošak vođenja računa u iznosu 7,00 kuna/ mjesečno, za vrijeme trajanja ugovora o kreditu
 b) trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 200,00 kuna/godišnje za vrijeme trajanja ugovora o kreditu
 c) trošak procjene vrijednosti nekretnine- jednokratni trošak u iznosu od 1.000,00 kuna.
 EKS za navedeni primjer iznosi 2,21%.

NAKNADE I TROŠKOVI

70. Banka u kreditnom poslovanju obračunava i naplaćuje naknade i troškove koje(i) su povezane(i) s kreditom i uvjetima njegova odobravanja, korištenja i naplate, te povrata instrumenata osiguranja.
71. Klijent je obavezan Banci platiti sve naknade u skladu s ugovorom o kreditu a koje su bile sadržane u Tarifi za usluge Banke važećoj u trenutku sklapanja ugovora o kreditu.

Klijent je obvezan Banci platiti sve troškove u skladu s ugovorom o kreditu, te Pravilnikom o naknadama i Tarifom za usluge Banke važećim u trenutku obračuna.

72. Jednokratne naknade obračunavaju se u pravilu unaprijed prije izvršenja usluge odnosno istovremeno s izvršenjem usluge Banke. Periodične naknade obračunavaju se u pravilu na kraju obračunskog razdoblja (najčešće na kraju mjeseca) za usluge izvršene u tom razdoblju osim ako nije drukčije ugovoreno. Na naknade koje se obračunavaju u postotku na utvrđenu osnovicu, prilikom obračuna Banka primjenjuje linearnu metodu.
73. Smatrati će se da su obračunate naknade i obračunati troškovi podmireni u roku ako su plaćeni Banci u odgovornom (respiro) roku od 8 (osam) dana.
74. Važeće naknade dostupne su Klijentima u poslovnicama Banke i na Internet stranicama Banke: <http://www.bks.hr>.

Naknade

75. Banka ne naplaćuje naknadu za odobrenje kredita odobrenih u suradnji sa APN-om.
76. Klijent je obvezan platiti Banci druge naknade sadržane u Tarifi za usluge Banke u vrijeme zaključenja ugovora ovisno o vrsti izvršene usluge Banke, i to u rokovima plaćanja i iznosima utvrđenim Pravilnikom o naknadama i Tarifi za usluge Banke važećim na dan obračuna. Naknade koje Banka može zaračunati Klijentu ovisno o vrsti usluge su: naknada za produženje roka povrata kredita, naknada za promjenu iznosa rate kredita, naknada za poček, naknada za slučaj promjene dužnika/sudužnika, naknada za promjenu instrumenata osiguranja te naknada za izdavanje pisma namjere.
77. Naknade koje Banka naplaćuje za izvršenje pojedine usluge promjenjive su sukladno Metodologiji utvrđivanja iznosa i promjene naknada u poslovanju s fizičkim osobama koja je objavljena u poslovnicama Banke i na internet stranicama Banke: <http://www.bks.hr>
78. Banka ima pravo mijenjati visinu naknada ukoliko se promijene elementi koji utječu na njezinu visinu. Ukoliko se trošak rada i/ili materijalni troškovi i/ili visina naknada na prethodne, Banka ima pravo tromjesečno nakon provedene analize, razmjerno povećati/sniziti i visinu svojih naknada. U slučaju uvođenja novih proizvoda Banka istovrsnih proizvoda ili usluga na tržištu povećaju/snize za više od 10% (desetposto) u odnosu ima pravo mijenjati Tarifu za usluge Banke, i češće.

Troškovi

79. Tijekom odobravanja i trajanja kredita Klijent snosi sve troškove usluga trećih osoba uključenih u kreditni proces. Klijent snosi troškove javnog bilježnika prema javnobilježničkoj tarifi za potvrde (solemnizacije) ugovora o kreditu i sporazuma o osiguranju, za potvrde (solemnizacije) ugovorenih instrumenata osiguranja te sve druge troškove vezane uz procjenu vrijednosti nekretnine, pribave izvotka iz zemljišnih knjiga, pribavljanja po potrebi potvrda, uvjerenja, dozvola i slično od strane nadležnih tijela, izrade troškovnika i slično.
80. Klijent je također obvezan platiti Banci i sve troškove koji su stvarno nastali tijekom ugovaranja, korištenja i naplate kredita.

TRETMAN PREPLATE I REDOSLIJED NAPLATE

81. Ukoliko je Klijent izvršio uplatu u korist Banke prije roka dospijeca ili u iznosu većem od iznosa dospjelog potraživanja preplaćeni iznos raspoređuje se na poseban račun

preplate. Iznos obveze prema Klijentu na računu preplate zatvara se naplatom (prijebojem) s prvim sljedećim dospjelim iznosom potraživanja Banke od tog Klijenta po istom poslu, vodeći računa o redosljedu naplate.

82. Kod kredita ugovorenih u kunama s valutnom klauzulom iznos preplate se evidencijski vodi u ugovorenoj valuti od dana uplate do dana isplate sa istog računa. Preračunavanje se vrši po srednjem tečaju HNB za tu valutu na dan uplate, odnosno isplate.
83. Nakon naplate posljednjeg iznosa potraživanja po kreditu račun preplate se zatvara, a eventualno preostali iznos preplate uplaćuje se na račun klijenta (kod Banke).
84. Na sredstva raspoređena na računu preplate Banka ne obračunava i ne isplaćuje pasivnu kamatu.
85. Ako je dospjeli iznos potraživanja Banke naplaćen u manjem iznosu od iznosa svih dospjelih potraživanja po pojedinom kreditu, naplaćenim iznosom Banka najprije namiruje troškove, potom obračunatu zateznu kamatu, naknadu, obračunatu redovnu kamatu i na kraju glavnice. Banka će dostaviti otplatni plan temeljem kojeg će APN uplatiti pripadajući dio za tekuću godinu. To je kunska protuvrijednost na dan plaćanja po tečaju HNB-a i banka s tim sredstvima postupa na sljedeći način: sredstva zaprimljena u kunama evidentira u kunama/ kunama uz valutnu klauzulu i pripadajući dio mjesečno po dospijeću podmiruje na partiju kredita. Dio koji se odnosi na uplate klijenta provodi prema ranije opisanom postupku. Sredstvima uplaćenim od strane APN-a ne mogu se podmirivati dospjele obaveze u djelu kredita koji plaća klijent (nesubvencionirani dio).

ODUSTANAK OD UGOVORA I PRIJEVREMENO ISPUNJENJE OBVEZA

86. Klijent može odustati od ugovora o kreditu u roku od 14 (četnaest) dana od dana sklapanja ugovora bez navođenja razloga. Obavijest o odustanku od ugovora Klijent je dužan dostaviti Banci putem pošte preporučenom pošiljkom ili obavijest predati osobno u prostorijama poslovnice Banke. U slučaju odustanka, Klijent 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 glavicu 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 sukladno odredbama iz točaka 52. i 67. ovih Uvjeta.
87. Klijent može izvršiti prijevremenu otplatu kredita, djelomično ili u cijelosti, nakon što o tome obavijesti Banku, pod uvjetima da:
 - se uplata ne vrši u istom mjesecu u kojem je izvršeno korištenje kredita,
 - kredit nije u počeću tj. da je početak istekao najkasnije u prethodnom mjesecu,
 - nije zadnji i prvi kalendarski dan u mjesecu,
 - kredit nije u korištenju, odnosno da je započela faza otplate kredita
 - iznos prijevremene djelomične otplate iznosi najmanje visinu anuiteta tekućeg mjeseca u kom se vrši plaćanje uvećanu za najmanje 3 (tri) glavnice kredita iz mjesečnih anuiteta.Na temelju prijevremene djelomične otplate kredita izvršene na prethodno opisani način, Klijent može zatražiti smanjenje anuiteta ili skraćivanje roka otplate. U slučaju da je Klijent zatražio smanjenja anuiteta, Banka dostavlja Klijentu izmijenjeni plan otplate kredita dok u slučaju skraćivanja roka otplate kredita plan otplate kredita nije moguće izmijeniti bez zaključenja dodatka ugovoru o kreditu.
88. Klijent može u svakom trenutku prijevremeno otplatiti glavicu kredita u cijelosti, a naročito nakon primitka obavijesti o promjeni kamatne stope ukoliko nije suglasan s navedenom promjenom ali je o toj svojoj namjeri dužan pisano izvijestiti Banku najmanje 10 (deset) radnih dana prije namjeravanog dana otplate kredita. Ukoliko

Klijent uplati određena novčana sredstva na ime prijevremenog ispunjenja obveze, a propusti o tome pravovremeno izvijestiti Banku, uplaćena novčana sredstva raspoređuju se na poseban račun preplate. Banka zatvara obvezu po kreditnom poslu danom kada sa Klijentom postigne pisani dogovor o svim uvjetima prijevremenog ispunjenja obveza.

89. Za slučaj djelomičnog odnosno cjelovitog prijevremenog vraćanja kredita Klijent nije dužan Banci platiti naknadu za prijevremeni povrat kredita.

DOSTAVA DOKUMENTACIJE

90. Dostavu svih dopisa Banke (obavijesti, opomene, obračuni, raskidi i sl.) te svih pismena u eventualnim budućim sporovima Banka vrši na adrese koje su Klijent i ostali sudionici u kreditnom poslu naznačili u ugovoru o kreditu. Dostava izmijenjenog plana otplate i obavijest o promjeni ugovorene stope redovne kamate, opomene i opomene pred utuženje te raskida ugovora vrši se putem pošte preporučenom pošiljkom s povratnicom, a dostava ostalih dopisa i pismena običnom poštom ili putem faxes ili putem e-maila.
91. Klijent i ostali sudionici ugovora o kreditu su obvezni pisanim putem obavijestiti Banku o promjeni adrese iz prethodne točke. U protivnom, smatrati će se da je dostava uredno izvršena ukoliko je Banka dopis ili pismeno adresirala na adresu naznačenu u ugovoru o kreditu.
92. U svakom slučaju dostava se smatra izvršenom danom kada Banka dopis odnosno pismeno preda na poštu odnosno dostavi putem faxes ili e-maila.

MJERODAVNE ISPRAVE

93. Poslovne knjige, knjigovodstvene isprave i pisani podnesci (izjave) ovlaštenih tijela Banke isključivo su mjerodavni za utvrđivanje nastupa ili izostanka uvjeta ili dospeljeća i protoka rokova iz ugovora o kreditu, a izvršenje činidbi, odnosno obveza iz ugovora o kreditnom poslu može se vjerodostojno dokazivati samo izvacima iz poslovnih knjiga, odnosno knjigovodstvenim ispravama ili podnescima Banke.

POSEBNE OBVEZE DUŽNIKA

94. Klijentu je zabranjeno dati u najam kuću ili stan za čiju se kupnju kredit odobrava, a prije isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita.
95. Obvezna je prijava prebivališta Klijenata na adresi kupljenog stana ili kuće, odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od stupanja u posjed stana ili kuće.
96. Ako se kredit odobrava za gradnju, Klijent je obvezan dostaviti uporabnu dozvolu u roku definiranom Ugovorom o kreditu.
97. Klijent je obvezan sredstva odobrena za subvencioniranje kredita koristiti u skladu sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita, ugovorom o subvencioniranom kreditu. Neizvršenje te obveze smatra se razlogom za proglašenje kredita dospjelim u cijelosti
98. U slučaju u kojem Klijent, ili njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja, obvezan je dokaz o prodaji tog stana odnosno kuće dostaviti APN-u najkasnije u roku od dvije godine od dana sklapanja ugovora o stambenom

subvencioniranom kreditu. Neizvršenje te obveze smatra se razlogom za proglašenje kredita dospjelim u cijelosti.

99. Korisnik koji se ne opravdano ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o subvencioniranom kreditu gubi pravo na subvencioniranje kredita.

PRAVA BANKE

100. U svim slučajevima kada Banka ima dospjelo potraživanje, a istovremeno ima dospjelu obvezu prema klijentu, Banka je ovlaštena izvršiti prijeboj svojeg potraživanja s kunskim i deviznim sredstvima na svim računima za plaćanje i štednim ulozima po viđenju koje Klijent i ostali sudionici ugovora o kreditu imaju otvorene u Banci, kao i sa sredstava garantnih depozita kojima se osigurava povrat tog konkretnog plasmana.
101. Radi naplate bilo kojeg dospjelog potraživanja Banke iz kreditnog odnosa, Klijent i ostali sudionici ugovora o kreditu ovlašćuju Banku, da bez njihove daljnje suglasnosti ili odobrenja, izvrši terećenja svih računa za plaćanje i štednih uloga po viđenju, kao i oročenih depozita koje klijent kao dužnik i ostali sudionici ugovora o kreditu imaju otvorene u Banci. Ovo ovlaštenje odnosi se i na eventualno postojeće nenamjenski oročene depozite u Banci a na osnovi kojeg Banka može, zbog nepodmirenih dospjelih obveza klijenta po raskidu ugovora o kreditu izvršiti prijevremeno razročenje nenamjenski oročenog depozita – raskid ugovora o oročenom depozitu, i iz novčanih sredstava depozita prijebojem namiriti dospjela potraživanja koja ima temeljem ugovora o kreditu. U tom slučaju ugovor o oročenom depozitu se smatra raskinutim s danom s kojim Banka namiri svoja potraživanja iz novčanih sredstava depozita. Ukoliko je depozit u stranoj valuti Banka ima pravo izvršiti konverziju deviznih sredstava u kune po važećem kupovnom tečaju Banke na dan konverzije. Eventualno preostala sredstva nenamjenski oročenog depozita prenose se na račun za plaćanje ili račun štednog uloga po viđenju i na njih se primjenjuju opći akti Banke koji se odnose na sredstva po viđenju odnosno štedne uloge po viđenju. Do dana razročenja teče kamata utvrđena ugovorom o oročenom depozitu.
102. Radi naplate bilo kojeg i svih dospjelih potraživanja koja proizlaze iz ugovora o kreditu, Banka može upotrijebiti jedan ili više ugovorenih instrumenta osiguranja naplate bez posebne najave ili odobrenja Klijenta ili sudionika u kreditnom poslu, koristeći ih redosljedom prema izboru Banke.
103. U slučaju neispunjenja ili neurednog ispunjenja, odnosno povrede bilo koje obveze koje je Klijent preuzeo ugovorom o kreditu, i/ili u slučaju kada nastupi i/ili prijeti nastup kreditne nesposobnosti Klijenta, Banka je ovlaštena raskinuti ugovor.
104. Smatrat će se da je Klijent povrijedio obveze iz ugovora o kreditu osobito u sljedećim slučajevima:
- ako je zakasnio s plaćanjem bilo koje obveze koja za dužnika proizlazi iz ugovora;
 - ako je Klijent iskoristio kredit protivno ugovorenoj namjeni;
 - ako se utvrdi da bilo koja izjava ili dostavljena dokumentacija Klijenta ili sudionika u kreditu nije točna ili istinita; kod stambenih kredita ako je Klijent namjerno uskratilo informacije ili krivotvorio dostavljene informacije
 - ako Klijent ne izvrši neku od obveza iz ugovora, odnosno ako se ne odazove pozivu da neku od obveza u određenom roku ispuni;
 - ako iz bilo kojeg razloga, bilo koje od sredstava osiguranja predviđeno ugovorom izgubi valjanost ili promjeni vrijednost, tako da, po prosudbi Banke više ne pruža dovoljno osiguranje za obveze Klijenta, a Klijent, na poziv Banke, u primjerenom roku, koji će odrediti Banka, to sredstvo osiguranja ne zamjeni drugim, koje, po mišljenju Banke u dovoljnoj mjeri osigurava njene tražbine prema Klijentu.
 - u slučaju u kojem Klijent, ili njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju

prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja ako dokaz o prodaji tog stana odnosno kuće nije dostavio APN-u najkasnije u roku od dvije godine od dana sklapanja ugovora o stambenom subvencioniranom kreditu. Neizvršenje te obveze smatra se razlogom za proglašenje kredita dospjelim u cjelosti.

- Ako APN utvrdi da se sredstva odobrena za subvencioniranje kredita ne koriste u skladu sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita, ugovorom o subvencioniranom kreditu, ili da su činjenice na kojima se temeljila odluka o odobravanju subvencioniranja kredita bile neistinite. APN je dužan o tome obavijestiti Banku koja je dužna kredit proglasiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prisilnoj naplati. Smatrat će se da je nastupila kreditna nesposobnost Dužnika osobito u sljedećim slučajevima:
 - ako nastupe okolnosti koje bi, po slobodnoj prosudbi Banke, mogle negativno utjecati na naplatu tražbina Banke, kao što su znatno opterećenje ili otuđenje imovine i slično;
 - ako Dužnik/ Sudužnik, po prosudbi Banke, postane insolventan i/ili njegov račun bude blokiran.
- 105. Raskid ugovora vrši se putem pisane izjave o raskidu ugovora koja se upućuje Klijentu (i svim ostalim sudionicima u kreditu) putem pošte preporučenom pošiljkom uz povratnicu. Dostava se smatra uredno izvršenom danom kada Banka preda izjavu o raskidu na poštu. Danom kada Banka preda izjavu o raskidu ugovora na poštu, dospijevaju na plaćanje sva potraživanja koja proizlaze iz ugovora osim ukoliko u samoj izjavi nije što drugo navedeno.
- 106. Banka/Osnivač će nakon raskida ugovora o kreditu pokrenuti postupke naplate sukladno propisima u kojem slučaju Klijent snosi i troškove ovog(ih) postupka(ka). Troškovi koji se mogu javiti u takvim slučajevima su: sudski troškovi, troškovi FINE, troškovi odvjetnika, sudskih vještaka, procjenitelja.
- 107. Banka će za stambene kredite uspostaviti procese ranog prepoznavanja Klijenata s mogućim teškoćama u plaćanju, te osigurati učinkovito uspostavljanje kontakata s takvim Klijentima. Banka će prije pokretanja ovršnog postupka vezanog uz naplatu stambenih kredita poduzimati razumne i opravdane mjere radi postizanja dogovora u vezi s naplatom obveza iz ugovora o stambenom kreditu. Pri tom će potrošače koji imaju poteškoće u plaćanju pisano informirati o aktivnostima koje namjerava poduzeti ili je poduzela u svrhu naplate te predložiti mjere za olakšanje otplate ugovora o stambenom kreditu.

ZAVRŠNE ODREDBE

- 108. Na kreditni odnos Banke i sudionika u ugovornom odnosu primjenjuje se hrvatsko materijalno pravo. Za rješavanje mogućih sporova proizašlih iz ugovora o kreditu nadležan je sud u Rijeci.
- 109. Za ugovorne odnose i komunikaciju između Banke i Klijenta koristi se hrvatski jezik.
- 110. Ovi Uvjeti sastavni su dio pojedinačnog ugovora o kreditu sklopljenog s Klijentom. Ako se neke od odredbi pojedinačnog ugovora o kreditu razlikuju od odredbi ovih Uvjeta, primjenjuju se odredbe pojedinačnog ugovora. Banka zadržava pravo izmjene i dopune ovih Uvjeta.
- 111. Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Uvjetima primjenjivat će se zakonski i podzakonski propisi i ostali akti Banke koji reguliraju poslovanje s fizičkim osobama u kreditnom poslovanju Banke, sa svim izmjenama i dopunama. Ako nakon donošenja ovih Uvjeta zakonskim ili podzakonskim propisima neko pitanje koje je regulirano ovim Uvjetima bude riješeno na drugačiji način, primjenjivat će se odredbe relevantnog propisa, sve do odgovarajućih izmjena i dopuna ovih Uvjeta.

112. Ako bi za neku od odredbi ovih Uvjeta naknadno bilo ustanovljeno da je ništavna, to neće imati učinka na ostale odredbe koje u tom slučaju ostaju valjane, s time da će ugovorne strane ništavnu odredbu zamijeniti valjanom koja će u najvećoj mjeri omogućiti ostvarivanje cilja koji se htio postići odredbom za koju je ustanovljeno da je ništavna.
113. Banka zadržava pravo izmjene i dopune ovih Uvjeta. Izmjene i dopune ovih Uvjeta Banka će učiniti dostupnim Klijentima u poslovnicama Banke i na Internet stanicama Banke: <http://www.bks.hr>, i to 15 dana prije njihove primjene.

Rujan 2020