BKS BANK AG, Glavna podružnica Hrvatska

OPĆE INFORMACIJE: Krediti suvlasnicima zgrada za popravke i poboljšice / održavanje zajedničkih dijelova zgrade (uz fiksnu kamatnu stopu za prvih deset godina otplate)

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 zgrade
Namjena kredita	• popravak/poboljšica/održavanje zajedničkih dijelova zgrade (npr. rekonstrukcija krova, fasade) • instalacija/dogradnja zajedničkih dijelova 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 EUR
Iznos kredita	Od 3.000 EUR naviše. Visina kredita ovisi o kreditnoj sposobnosti a sukladno internim aktima Banke.
Rok otplate	do 20 godina
Korisnici kredita	Suvlasnici zgrade
Kamatna stopa - nominalna (NKS)	Kamatna stopa za prvih deset godina otplate iznosi 3,99% fiksno (nepromjenjivo). Po isteku navedenog roka, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu i sastoji se od zbroja sljedećih parametara: • 6M EURIBOR* kao promjenjivi dio kamatne stope (važeći na dan 01.10.2026. iznosi 3,103%) i • marža kao fiksni dio koji se ne mijenja tijekom otplate. Visina marže iznosi 1,00 p.p. fiksno
Podaci o referentnoj vrijednosti prema Uredbi 2016/1011:	

Naziv referentne vrijednosti, Administrator referentne vrijednosti, Moguće implikacije za potrošača	*Parametar koji Banka ugovara i o kojem ovisi promjenjivost kamatne stope je EURIBOR. EURIBOR (euro interbank offered rate) je referentna kamatna stopa za EUR, koja predstavlja parametar promjenjivosti redovne kamatne stope i čini prosječnu međubankovnu ponudbenu kamatnu stopu koja se obračunava na međusobne kredite banaka koje posluju u Eurozoni. Šestomjesečni EURIBOR važeći na određeni dan, utvrđen je i objavljen dva radna dana ranije (prema kalendaru radnih dana koji vrijedi za EUR valutu) te je javno dostupan na EURIBOR Reuters Money Service i Bloomberg te na Internet stranicama www.emmi-benchmarks.eu www.global-rates.com i www.euribor-rates.eu. Šestomjesečni EURIBOR predstavlja parametar promjenjivosti koji Banka prati u kontekstu donošenja odluke o korekciji kamatne stope. Promjenjiva kamatna stopa sastoji se od fiksnog i promjenjivog dijela pri čemu fiksni dio podrazumijeva ugovoreni broj postotnih bodova koji se ne mijenja za cijelo vrijeme otplate kredita dok promjenjivi dio predstavlja tržišni parametar koji Banka ugovara i o kojem ovisi promjenjivost kamatne stope - 6M Euribor (referentna kamatna stopa). Ugovaranje promjenjive kamatne stope izlaže klijenta riziku promjene kamatne stope, npr. rast referentne kamatne stope uz koju je vezana kamatna stopa po ugovorenom kreditu može utjecati na rast mjesečne vrijednosti anuiteta i utjecati na financijski položaj klijenta i sposobnost otplate kredita, ali i obrnuto (njenim smanjenjem smanjit će se iznos anuiteta). Vjerojatnost promjene kamatne stope je veća što je duže ugovoreno razdoblje. Za Euribor, redovito usklađivanje kamatnih stopa obavlja se polugodišnje (šestomjesečno) . Na temelju redovitog šestomjesečnog usklađivanja, promijenjene kamatne stope primjenjuju se počevši od 1. siječnja i 1. srpnja svake godine (dan redovitog usklađivanja). Ugovoreni 6M Euribor kao promjenjivi dio kamatne stope relevantan na Dan redovitog usklađenja (1. siječnja i 1. srpnja svake godine), bit će onaj 6M Euribor koji bude važeći na dan 1. prosinca (za usklađenje 1. siječnja) i 1. lipnja (za usklađenje 1. srpnja), odnosno ako je neradni dan, zadnji radni dan koji prethodi 1. prosincu i 1. lipnju. Euribor je službeno objavljen na Internet stranicama njegovog administratora: European Money Markets Institute www.emmi-benchmarks.eu.

Efektivna kamatna stopa (EKS)	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. EKS se izračunava i iskazuje sukladno važećim zakonskim propisima. 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 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.
Zatezna kamata	Zatezna kamatna stopa je godišnja, promjenjiva sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, te se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa na snazi na dan 1. srpnja te godine. Referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, a Hrvatska narodna banka je ovu referentnu stopu dužna objaviti u „Narodnim novinama“.
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 dospijeća 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 (kamata)=osnovica x god.stopa/100 x 30/360 b) za izračun visine interkalarne kamate - na bazi kalendarskog broja dana u mjesecu i 360 dana u godini K (kamata)=osnovica x god.stopa/100 x kalendarski broj dana/360 c) za izračun zatezne kamate - na bazi kalendarskog broja dana u mjesecu i 365 dana u godini K (kamata)=osnovica x god.stopa/100 x kalendarski broj dana/365

Način korištenja kredita	Isplata kredita vrši se u eurima 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 eurima na dan dospijeća 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 zgrada kod kojih postoji uredna naplata pričuve (minimalno 0,33 EUR po m2). Iznos mjesečnog anuiteta ne smije biti viši od 70% naplaćene mjesečne pričuve kod zgrada sa manje od 6 suvlasnika, odnosno 90% kod zgrada sa 6 i više suvlasnika. Suvlasnici ovlaštenom predstavniku potpisuju Suglasnost za sklapanje Ugovora o kreditu između Banke i suvlasnika 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	350,00 EUR
Naknada za prijevremenu otplatu kredita	Bez naknade za prijevremenu djelomičnu otplatu ili otplatu kredita u cijelosti.
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.
Ostale naknade koje proizlaze iz Ugovora o kreditu	Naplaćuju se sukladno Tarifi za usluge Banke u poslovanju sa stanovništvom.
4. Rizici	
Valutni (tečajni) rizik	Kredit je nominiran i otplaćuje se u službenoj valuti RH (euro) te stoga nema neizvjesnosti zbog promjene tečaja valute.
Kamatni rizik (rizik promjene kamatne stope)	Kamatna stopa se, po isteku 10 godina, može mijenjati na niže i na više zbog promjene visine ugovorenog promjenjivog parametra (6M EURIBOR). Promjena visine navedenog parametra ne ovisi o volji jedne ugovorne strane. Detaljnije opisano pod točkom 2. (Kamatna 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 uslijed promjene 6M EURIBOR tijekom trajanja ugovornog odnosa što može rezultirati povećanjem/smanjenjem iznosa mjesečnog anuiteta, te posljedično ukupnog iznosa za otplatu.

Rizik gubitka dijela prihoda	Osim kamatnog rizika, kod otplate kredita postoji i rizik koji može nastati uslijed moguće ne naplate zajedničke pričuve, odnosno smanjenog iznosa naplate pričuve iz koje se otplaćuje kredit suvlasnika zgrade.
Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	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: • Zadužnica - ukoliko je ugovorena • Upravitelj može inicirati pokretanje ovršnog postupka protiv pojedinih suvlasnika radi naplate zajedničke pričuve Za zakašnjele odnosno izostale uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu koja je promjenjiva. 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 i sl.
5. Dodatne usluge	***Transakcijski račun suvlasnika zgrade*** Transakcijski račun je multivalutni račun na kojem se odvijaju platnoprometne transakcije. Na računu se kumuliraju sredstva naplaćene pričuve.
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 obvezan 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/ Sudužnika/ Jamca platca, koristeći ih redoslijedom 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 izvijesti Banku. U tom slučaju korisnik kredita ima pravo na smanjenje ukupnih troškova kredita, a smanjenje se sastoji od kamata i drugih troškova koji se odnose na preostalo trajanje ugovora o kreditu

Dužnik može izvršiti prijevremenu otplata pod uvjetom da:

- 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 aktivnim kamatnim stopama za stanovništvo, Pravilnik o naknadama, Metodologija utvrđivanja iznosa i promjene naknada u poslovanju s fizičkim osobama i Tarifa naknada, koji su dostupni 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

Ukoliko korisnik kredita nije zadovoljan odgovorom ili rješenjem Banke na zaprimljeni prigovor, o tome može obavijestiti Hrvatsku narodnu banku. U svim sporovima nastalim u vezi s primjenom odredaba ugovora o kreditu ili relevantnih propisa, korisnik kredita može podnijeti prijedlog za mirenje, odnosno pokrenuti alternativno rješavanje domaćih i prekograničnih sporova u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje mirenje odnosno alternativno rješavanje sporova pred centrima za mirenje odnosno alternativno rješavanje potrošačkih sporova (Centar za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Zagreb, Rooseveltov trg 2, e-mail: mirenje@hgk.hr http://www.hgk.hr/centar-za-mirenje/o-centru-zamirenje).

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 ugovorne strane usuglašavaju odnosno ugovaraju mjesnu se nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci. Ugovor o kreditu sastavlja se na službenom jeziku Republike Hrvatske (hrvatski jezik).

11. Kontakt

Besplatni info telefon	0800 257 257
E-mail adresa	info@bks.hr
Internet stranica banke	www.bks.hr
Poslovnice Banke	• 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	25.11.2026.

Reprezentativni primjer ukupnih troškova za KREDIT SUVLASNICIMA ZGRADE (uz fiksnu kamatu za prvih deset godina otplate a nakon toga promjenjivu)

1. Valuta kredita	EUR
2. Traženi iznos kredita	50.000 EUR
3. Rok otplate	20 godina
4. Kamatna stopa	
• fiksna (prvih deset godina otplate)	3,99%
• promjenjiva (po isteku deset godina otplate) *	4,103%
5. Efektivna kamatna stopa **	4,33%
6. Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	22.847,09 EUR
7. Mjesečni anuitet	
• u fazi fiksne kamatne stope	302,73 EUR
• u fazi promjenjive kamatne stope	304,34 EUR
8. Naknada za odobrenje kredita	350,00 EUR
9. Ukupan iznos za otplatu* ***(9=2+6+8)***	72.847,09 EUR

* Promjenjiva kamatna stopa definirana je kao 6M EURIBOR (važeći na dan 01.10.2026. iznosi 3,103%) i marže 1,00 p.p. kao fiksnog dijela
** EKS je izračunat za navedeni iznos kredita, kamatu/e i rok povrata. U izračun EKS uključena je redovna kamata, interkalarna kamata, trošak vođenja računa (4,20 EUR/mjesečno za cijelo razdoblje trajanja kredita), naknada za odobrenje kredita 350,00 EUR jednokratno
*** Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospijeća, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa.

Rijeka, 25.11.2026.