



HNB

Trg hrvatskih velikana 3, 10002 Zagreb  
tel.: 01 45 64 555 / faks: 01 46 10 551, 45 50 726, 46 10 591  
teleks: 22 569 / www.hnb.hr / mb 3269817

## **POTROŠAČKO KREDITIRANJE**

### **– ODGOVORI NA UPITE –**

<b>Područje:</b>	<b>Potrošačko kreditiranje</b>
<b>Tema:</b>	Kredit odobren suvlasnicima stambene zgrade
<b>Broj pitanja:</b>	1483
<b>Datum objave odgovora:</b>	16. srpnja 2013.(ažurirano: 9. veljače 2023.)
<b>Pitanje:</b>	Da li se na kredit odobren suvlasnicima stambene zgrade primjenjuju odredbe Zakona o potrošačkom kreditiranju?
<b>Odgovor:</b>	<p>Prilikom pripreme i sklapanja ugovora o kreditu sa svojim klijentima, suvlasnicima stambenih zgrada, banke trebaju razmotriti sve rizike, a posebno pravne rizike te temeljem takve procjene strukturirati poslove i odgovarajuće ih predvidjeti ugovorima. To se posebice odnosi na situaciju kada predstavnik stanara u ime vlasnika posebnih dijelova sklapa ugovor o kreditu s bankom u kojem je predviđena solidarna odgovornost svih suvlasnika za ispunjenje cijele obveze, pri čemu treba pripaziti na opseg ovlaštenja opunomoćenika, koji je reguliran člankom 315. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21. 114/22. i 156/22.)</p> <p>Nadalje, Zakon o potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine" br. 75/09., 112/12., 143/13., 147/13., 9/15., 78/15., 102/15., 52/16., 128/22.) u članku 3. stavku 1. točki a) propisuje da se taj zakon ne primjenjuje na ugovore o kreditu koji obuhvaćaju ukupan iznos kredita veći od 132.722,81 eura. Članak 40. stavak 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17., dalje: ZVDSP) propisuje da o poslovima koji se tiču samo redovitoga upravljanja stvarju odlučuju suvlasnici većinom glasova, a većina glasova računa se po suvlasničkim dijelovima. Članak 85. stavak 2. ZVDSP-a propisuje da su suvlasnici dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkoga upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu. Zajednička pričuva regulirana je člankom 90. ZVDSP-a, koji u stavku 1. i stavku 6. propisuju da je zajednička pričuva namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova. Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati povrat svoga</p>

doprinosu u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos toga suvlasničkoga dijela.

S obzirom na sve navedeno, **može se zaključiti da se Zakon o potrošačkom kreditiranju:**

- ne primjenjuje na ugovore o kreditu koji obuhvaćaju ukupan iznos kredita veći od 132.722,81 eura;
- ne primjenjuje na ugovore o kreditu sklopljene sa suvlasnicima, odnosno sa predstavnikom stanara (temeljem odgovarajućih punomoći suvlasnika) kao i sa upraviteljem zgrade, u kojima je ugovorena otplata kredita isključivo iz sredstava zajedničke pričuve;
- primjenjuje kada je kreditni posao strukturiran tako da banka sklapa pojedinačne ugovore o kreditu sa svakim suvlasnikom fizičkom osobom-potrošačem, a koji ugovori su povezani istom namjenom (npr. popravkom krova kao zajedničkog dijela konkretne zgrade) ili kada banka sklapa ugovor o kreditu sa suvlasnicima fizičkim osobama - potrošačima koji su u položaju sudužnika. Isto se odnosi i na slučaj kada takvi suvlasnici, svaki u pojedinačnim ugovorima o kreditu, preuzmu položaj solidarnog jamca-platca koji za dug ostalih suvlasnika odgovaraju cjelokupnom svojom imovinom. U ovom slučaju banka može sklopiti i okvirni ugovor s upraviteljem zgrade ili predstavnikom suvlasnika, a anekse koji sadrže potrebne elemente koji se primjenjuju u potrošačkom kreditiranju sklapati s pojedinačnim suvlasnicima.