



Opći uvjeti poslovanja za stambenu štednju

1. Uvodne odredbe

Članak 1.

Sadržaj općih uvjeta poslovanja

Ovi opći uvjeti poslovanja (u daljnjem tekstu: "Uvjeti") sadrže odredbe osobito o sljedećem:

1. vrstama ugovora o stambenoj štednji (u daljnjem tekstu "Ugovor o stambenoj štednji" ili "Ugovor") i uvjetima za njihovo sklapanje,
2. načinu izvršenja ugovora o stambenoj štednji, uvjetima ukamaćivanja štednih uloga i odredbe o državnim poticajnim sredstvima,
3. vrstama ugovora o kreditu stambene štednje (u daljnjem tekstu "Kredit") i uvjetima za dodjelu kredita po osnovi stambene štednje, postupku dodjele kredita, visini dodijeljenog kredita, visini kamate, otplatnim anuitetima i rokovima otplate kredita, uvjetima ranije otplate kredita, načinu isplate kredita te odredbe o nepromjenjivosti anuiteta i rokova otplate kredita ako se ne radi o ranijoj otplati,
4. postupku povrata uloga u slučaju raskida ugovora,
5. postupku s prikupljenim ulozima stambene štednje u slučaju prestanka rada stambene štedionice po sili zakona ili odlukom osnivača,
6. uvjetima prijenosa raspoložive stambene štednje.

Članak 2.

Definicija stambene štednje

1. Stambena je štednja organizirano prikupljanje novčanih sredstava – depozita domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba stambenih štediša odobravanjem stambenih kredita hrvatskim državljanima uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske.
2. Stambena štednja je posebna namjenska štednja.
3. Štediša i korisnici kredita mogu biti općine i gradovi ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja.

Članak 3.

Svrha Ugovora o stambenoj štednji

1. Svrha je Ugovora o stambenoj štednji stjecanje kredita stambene štednje kod dioničkog društva "Wüstenrot stambena štedionica d.d." (u daljnjem tekstu: "Stambena štedionica") na osnovi redovitih štednih uplata u skladu s ovim Uvjetima.
2. Kredit stambene štednje može se u smislu članka 8. Zakona o stambenoj štednji i državnim poticanju stambene štednje (u daljnjem tekstu "Zakon") koristiti samo za financiranje sljedećih potreba (dalje: "namjena stambene štednje"):
 - kupnju stana ili obiteljske kuće,
 - kupnju građevinske čestice bez ili s djelomično izgrađenom građevinom,
 - izgradnju stana ili obiteljske kuće,
 - rekonstrukciju, adaptaciju i popravak te opremanje stana ili obiteljske kuće,
 - komunalno uređenje građevinske čestice,
 - otplatu stambenog kredita u korištenju uzetog kod kreditne institucije osnovane na području Republike Hrvatske i utrošenog za prethodno navedene namjene.

Pod opremanjem stana ili obiteljske kuće podrazumijeva se financiranje kupnje namještaja, kupaonskih i kuhinjskih elemenata i aparata (sve vrste štednjaka i pećnica, frižidera, perilica, kuhinjskih napa te drugi uređaji koji su sastavni dio kuhinjske opreme), audio, video i TV opreme, opreme za korištenje telefonskih i internetskih usluga, opreme za grijanje i hlađenje prostora, podne i zidne obloge (npr. tepisi, tapete, obloge od drva ili drugih materijala), rasvjetna tijela i uređaji.

Kredit stambene štednje može se koristiti za opremanje stana ili obiteljske kuće samostalno ili u kombinaciji s drugim namjenama iz stavka 2. ovoga članka pri čemu se za opremanje stana ili obiteljske kuće može utrošiti maksimalna kunska protuvrijednost od 50.000 EUR.

3. Stambena štedionica može stambenim štedišama odobravati kredite za međufinanciranje do visine ugovorne svote ugovora stambene štednje uključenih u međufinanciranje za namjene iz stavka 2. ovoga članka.
4. Pod međufinanciranjem iz stavka 3. ovoga članka podrazumijeva se odobravanje stambenih kredita za namjene iz stavka 2. ovoga članka prije najkraćeg vremena stambene štednje propisanog Zakonom (2 godine). Kredit stambene štednje i kredit za međufinanciranje može se koristiti za navedene namjene samo na području Republike Hrvatske.

Članak 4.

Valutna klauzula

1. Ugovor o stambenoj štednji može se također zaključiti uz primjenu valutne klauzule. Stambena ušteđevina odnosno stambeni kredit su u tom slučaju vezani uz euro i na taj način zaštićeni od promjene vrijednosti kune u odnosu na euro.
2. Sve odredbe ovih Uvjeta odgovarajuće se primjenjuju i na Ugovore sklopljene uz primjenu valutne klauzule.

2. Sklapanje ugovora o stambenoj štednji

Članak 5.

Sklapanje Ugovora o stambenoj štednji, vrste tarifa

1. Ugovor o stambenoj štednji mogu zaključiti hrvatski državljani neovisno o mjestu prebivanja i pravne osobe (općine i gradovi) radi rješavanja stambenih potreba građana.
2. Zahtjev za sklapanjem ugovora o stambenoj štednji sa Stambenom štedionicom podnosiatelj Zahtjeva podnosi na za to predviđenom obrascu Zahtjeva. Zahtjev mogu podnijeti punoljetna osoba, roditelji ili zakonski zastupnik za maloljetno dijete i skrbnik za šticenika. Učinci sklopljenog ugovora stambene štednje prema ovim Uvjetima, počinju se primjenjivati nakon podmirenja naknade za sklapanje ugovora (članak 7. ovih Uvjeta).
3. Podnosiatelj Zahtjeva u svome Zahtjevu odabire tarifu Ugovora o stambenoj štednji. Moguće su tarife: tarifa spore štednje, tarifa normalne štednje, tarifa brze štednje, AKTIV tarifa, tarifa K100, tarifa K101 i tarifa K102.
4. Ugovori u AKTIV tarifi, tarifi K100, tarifi K101 i tarifi K102 mogu se zaključiti isključivo uz primjenu valutne klauzule.
5. Ugovori stambene štednje sklapaju se na rok od 5 godina (iznimno ugovor stambene štednje može trajati i kraće ukoliko stambeni štediša ostvari pravo na dodjelu kredita stambene štednje po isteku minimalnog roka od 2 godine). O proteku roka štednje Stambena štedionica će pismeno obavijestiti stambenog štedišu 3 mjeseca prije isteka roka štednje. Ukoliko se u navedenom roku stambeni štediša pismeno ne očituje da želi raspolagati sredstvima stambene štednje po isteku roka štednje, vrijeme štednje po njegovom ugovoru produljuje se na sljedećih 5 godina pod istim uvjetima koji su vrijedili u prethodnom razdoblju štednje. U slučaju otkaza takvog ugovora prije isteka novog roka štednje, Stambena štedionica može, retroaktivno, od dana isteka prethodnog roka štednje pa do isplate sredstava stambene štednje, obračunati stambenom štediši kamatu po viđenju, a sukladno važećoj Odluci o kamatnim stopama.
6. Stambena štedionica može bez obrazloženja odbiti Zahtjev za sklapanjem ugovora o stambenoj štednji.

Članak 6.

Ugovorna svota

1. Ugovor o stambenoj štednji mora se sklopiti na određenu ugovornu svotu, koju čine: stambena ušteđevina – sastoji se od depozita stambene štednje, državnih poticajnih sredstava, te kamata pripisanih depozitu stambene štednje i državnim poticajnim sredstvima (po odbitku propisanih naknada); kredit stambene štednje – u visini razlike između ugovorne svote i stambene ušteđevine.
2. Ugovorna svota kod Ugovora o stambenoj štednji bez valutne klauzule iznosi najmanje 25.000,00 kn i najviše 1.500.000,00 kn, a glasi na pune tisuće.
3. Kod Ugovora o stambenoj štednji kod kojih je ugovorena valutna klauzula ugovorna svota se određuje u kunsjoj protuvrijednosti određenog iznosa eura. Najmanja ugovorna svota za ovu vrstu ugovora je kunska protuvrijednost od 3.500,00 EUR, a najveća ugovorna svota iznosi kunska protuvrijednost od 200.000,00 EUR. Ugovorne svote ugovaraju se u koracima od 500 EUR.

Članak 7.

Naknada za sklapanje ugovora

1. Osim prihvaćanja Zahtjeva od strane Stambene štedionice, također je pretpostavka za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji da štedne uplate pokriju naknadu za sklapanje ugovora u visini 1% ugovorne svote (2,5% ugovorne svote za ugovore zaključene u tarifama K100, K101 i K102). Sve dok naknada za sklapanje ugovora nije podmirena u punom iznosu, na ugovor stambene štednje ne primjenjuju se učinci ugovornog odnosa koji proizlaze iz ovih Uvjeta. Iz uplata stambenog štediša odmah će se naplatiti naknada, bilo u cijelosti ili djelomično.
2. Ako naknada za sklapanje ugovora ne bude u cijelosti plaćena u roku od godinu dana nakon podnošenja Zahtjeva za sklapanjem ugovora o stambenoj štednji, Stambena štedionica ima pravo otkazati kandidaturu za Ugovor o stambenoj štednji.

Članak 8.

Depoziti stambene štednje, ukamaćivanje depozita i izvodi s računa

1. Štedna rata iznosi mjesečno najmanje 0,4% ugovorne svote. Moguće su i dodatne štedne uplate.
2. Stambena ušteđevina ukamaćuje se po stopi od 3% godišnje, odnosno kod Ugovora s valutnom klauzulom 2% godišnje, primjenom dekurzivne metode obračuna kamata, a obračunava se od dana dospijanja na račun Stambene štedionice. Kamate se stambenoj ušteđevini pripisuju uvijek na kraju godine u jednom iznosu. Pri isplati čitave stambene ušteđevine kamate se pripisuju računu na dan obračuna.
3. Kamate se ne isplaćuju posebno.
4. Izvod s računa stambene štednje odnosno kredita stambene štednje dostavlja se stambenom štediši odnosno korisniku kredita stambene štednje jednom godišnje, po isteku kalendarske godine.

Članak 9.

Državna poticajna sredstva

1. Štediša ima pravo na državna poticajna sredstva pod pretpostavkom da su ispunjeni uvjeti utvrđeni Zakonom i ovim Općim uvjetima poslovanja.
2. U skladu sa Zakonom, državna poticajna sredstva iznose 15% od iznosa raspoložive

stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju državna poticajna sredstva, a najviše do iznosa od 5.000 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štetišu tijekom jedne kalendarske godine. Pod raspoloživom stambenom štednjom podrazumijeva se iznos stambene štednje koju je stambeni štetišu uplatio tijekom godine nakon umanjenja za iznose naknada koju naplaćuje stambena štedionica (maksimalan poticaj iznosi 750 kuna).

3. Iznos državnih poticajnih sredstava, uvjeti za ostvarenje prava na državna poticajna sredstva, način obračuna i isplate može se mijenjati Zakonom ili podzakonskim aktima. Izmjene Zakona ili podzakonskih akata u dijelu koji se tiče državnih poticajnih sredstava, izravno se primjenjuju na ove Uvjete, bez potrebe posebnih izmjena.

4. Dio raspoložive stambene štednje koja prelazi 5.000 kuna po stambenom štetišu u jednoj kalendarskoj godini prenosi se u sljedeću godinu, zaključno s godinom prestanka stambene štednje.

5. Ministarstvo financija, nakon što se međusobno usklade podneseni zahtjevi stambenih štedionica za isplatu državnih poticajnih sredstava, u roku od šezdeset dana od dana podnošenja korigiranog zahtjeva isplaćuje stambenoj štedionici državna poticajna sredstva.

6. Stambena štedionica evidentira primljeni iznos državnih poticajnih sredstava u svojim poslovnim knjigama i upisuje ga na račune stambene štednje stambenih štetišu bez odgađanja, a najkasnije u roku osam dana od primitka iznosa.

7. Državna poticajna sredstva ukamaćuju se sukladno članku 8. Općih uvjeta poslovanja, jednako kao i depoziti stambene štednje.

8. Državna poticajna sredstva tijekom jedne kalendarske godine odobrit će se stambenom štetišu samo u jednoj stambenoj štedionici.

3. Izmjene ugovora o stambenoj štednji

Članak 10.

Izmjena ugovorne svote i tarife stambene štednje

1. Izmjene ugovorne svote i tarife stambene štednje mogu uslijediti na temelju pismenog zahtjeva stambenog štetišu i uz suglasnost Stambene štedionice unutar granica navedenih u članku 6. stavku 2. i 3. ovih Uvjeta.

2. Povećanje ugovorne svote rezultira smanjenjem trenutnog broja bodova u skladu s omjerom stare i nove ugovorne svote. Račun stambene štednje zadužuje se naknadom za sklapanje ugovora u visini 1% iznosa za koji se povećava ugovorna svota, odnosno 2,5% u tarifama K100, K101 i K102.

3. Smanjenje ugovorne svote smatra se djelomičnim otkazom onog dijela ugovorne svote za koji treba biti smanjena dosadašnja ugovorna svota. Pritom se ne mijenja postignuti broj bodova. Već uplaćena naknada za sklapanje ugovora se ne vraća.

4. Stambeni štetišu može Stambenoj štedionici uputiti pismeni zahtjev za spajanjem više Ugovora, pri čemu se mogu spajati samo Ugovori jednake tarife. Nakon spajanja Ugovora, bodovi se iznova izračunavaju. U slučaju spajanja ugovora stambene štednje radi realizacije kredita, državna poticajna sredstva koja su u skladu sa Zakonom stečena do njihovog spajanja (po svim spojenim ugovorima), se zadržavaju.

5. Dioba Ugovora o stambenoj štednji vrši se diobom ugovorne svote. Stambena ušteđevina dijeli se u omjeru ugovornih svota nastalih diobom, jednako kao i pravo na državna poticajna sredstva. Datumom zaključivanja Ugovora o stambenoj štednji nastalog diobom smatra se datum zaključivanja Ugovora o stambenoj štednji koji je predmet diobe.

6. Kod prijelaza iz tarife s višim faktorom bodovanja na tarifu s nižim faktorom bodovanja, broj bodova obračunava se retrogradno od dana zaključivanja Ugovora, u skladu s nižim faktorom bodovanja. Kod prijelaza iz tarife s nižim faktorom bodovanja na tarifu s višim faktorom bodovanja, taj viši faktor bodovanja vrijedi tek od dana bodovanja koji slijedi nakon izmjene.

7. Na Ugovor o stambenoj štednji koji je sklopljen bez primjene valutne klauzule može se pri stanak štedionice tijekom njegovog trajanja ugovoriti primjena valutne klauzule. Obrnuto nije moguće.

Ostali uvjeti za pojedine tarife vrijede od trenutka izmjene.

Članak 11.

Prijenos Ugovora o stambenoj štednji

1. Ugovor o stambenoj štednji može se za vrijeme faze štednje prenijeti na bračnog i izvanbračnog druga, srodnike u pravoj liniji, te braću i sestre koji zajedno stanuju.

2. Za prijenos Ugovora o stambenoj štednji potrebno je dopuštenje Stambene štedionice. Ako se prava po osnovi Ugovora o stambenoj štednji bez odobrenja Stambene štedionice prenesu na treću osobu ili se založe kod treće osobe ili ako ta prava zaplijeni treća strana, tada Stambena štedionica ima pravo otkazati Ugovor o stambenoj štednji.

3. Ugovor o stambenoj štednji koji je predmet međufinanciranja može se prenijeti na bračnog i izvanbračnog druga, srodnike u pravoj liniji te braću i sestre koji zajedno stanuju uz obavezu da novi vlasnik preuzima sva prava i obveze po prenesenom ugovoru.

4. Za vrijeme faze kreditiranja Ugovor o kreditu stambene štednje ili kreditu za međufinanciranje može se uz suglasnost Stambene štedionice prenijeti na članove obitelji i druge osobe. Stambena štedionica ima pravo svoju suglasnost za uključivanje novih kreditnih dužnika uvjetovati podmiranjem jednokratne naknade za prijenos ugovora u visini 1% preostalog duga.

Članak 11a.

Prijenos raspoložive stambene štednje

1. Sredstva raspoložive stambene štednje po već aktivnom ugovoru o stambenoj štednji stambeni štetišu može jednom u tijeku godine prenijeti u drugu stambenu štedionici.

2. Prijenos sredstava raspoložive stambene štednje ne smatra se raskidom ugovora o stambenoj štednji u smislu prava na državna poticajna sredstva i na tako prenesenu stambenu štednju primjenjuju se odredbe Zakona koje se odnose na državna poticajna sredstva. Nakon prijenosa sredstava raspoložive stambene štednje, Stambena štedionica će raskinuti ugovor o stambenoj štednji.

3. Nalog za prijenos raspoložive stambene štednje sastoji se od:

- vlastoručno potpisanog obrasca naloga za prijenos stambene štednje,
- originalne ili javnobilježnički ovjerene preslike isprave kojom se dokazuje vlasništvo ugovora stambene štednje na koji se raspoloživa stambena štednja prenosi,
- preslike osobnog dokumenta s vidljivom fotografijom.

4. Stambena štedionica će nalog za prijenos provesti u roku od sedam radnih dana od dana zaprimanja kompletnog naloga u Centrali štedionice (sukladno stavku 3. ovoga članka). Za raspolaganje, zaprimanje, izvršenje i evidenciju naloga za prijenos ovlaštena je isključivo Centrala štedionice.

5. Sredstva raspoložive stambene štednje po ugovoru po kojem je odobren kredit za međufinanciranje ili koji služi kao instrument osiguranja povrata kredita ili je blokiran po nekoj zakonskoj osnovi, ne mogu biti predmet prijenosa.

6. Naknada za provođenje naloga za prijenos sredstava raspoložive stambene štednje iznosi 0,5% ugovorne svote.

7. Za prijenos raspoložive stambene štednje u Wüstenrot stambenu štedionici, pored ugovora stambene štednje na koji se raspoloživa sredstva prenose, stambeni štetišu je dužan dostaviti:

- dokument iz kojega je vidljiv datum sklapanja ugovora stambene štednje s kojega se sredstva prenose s dokazom o neprekinutom trajanju ugovora do trenutka podnošenja naloga za prijenos,
- iznos sredstava stambene štednje s iznosom pripisanih državnih poticajnih sredstava do trenutka prijenosa,
- iznos sredstava stambene štednje na temelju kojih je stambeni štetišu ostvario buduće pravo na državna poticajna sredstva.

8. Stambena štedionica može bez posebnog obrazloženja odbiti primitak sredstava raspoložive stambene štednje.

9. U slučaju da, sukladno Zakonu, ministar financija pravilnikom propiše i druge uvjete prijenosa raspoložive stambene štednje stambenih štetišu, odredbe pravilnika izravno se primjenjuju na ove Uvjete.

Članak 12.

Otkaz Ugovora o stambenoj štednji

1. Stambeni štetišu može u svako doba pismeno otkazati Ugovor o stambenoj štednji. Već naplaćene naknade neće se vratiti.

2. Povrat stambene ušteđevine u pravilu će se izvršiti odmah, uz evišu i primjeren rok za obradu slućaja. Ako za isplatu stambenih ušteđevina na temelju otkazanih Ugovora o stambenoj štednji bude potrebno više od trećine sredstava određenih za dodjelu ugovornih svota, Stambena će štedionica stambene ušteđevine isplaćivati do navedene granice prema redosljedu prispjeha otkaza.

Daljnji otkazi obrađivat će se u okviru sljedećih dodjela prema niže navedenoj regulaciji.

3. Ako Ugovor o stambenoj štednji bude otkazan prije isteka 5 godina od dana sklapanja Ugovora, Stambena štedionica će vratiti državna poticajna sredstva na račun Ministarstva financija, a s računa stambene štednje naplatit će naknadu za otkaz Ugovora o stambenoj štednji u visini 0,5% ugovorne svote.

4. Nakon isplate kredita za međufinanciranje ugovor stambene štednje koji sudjeluje u kreditu za međufinanciranje ne može se otkazati niti njime stambeni štetišu može raspolagati na bilo koji način osim u svrhu ostvarivanja prava na dodjelu kredita stambene štednje ili prijevremene otplate kredita za međufinanciranje. U slučaju da stambeni štetišu zatraži otkaz ugovora ili prijenos sredstava raspoložive stambene štednje u drugu stambenu štedionici po ugovoru po kojem je odobren kredit za međufinanciranje, kredit za međufinanciranje dospjehva trenutno na naplatu.

5. U slučaju prestanka rada Stambene štedionice po sili Zakona ili odlukom osnivaća, Stambena štedionica će obavijestiti stambene štetišu o nastaloj situaciji i pozvati ih da podnesu Zahtjeve za povrat stambene ušteđevine. Nakon toga će Stambena štedionica iz raspoloživih sredstava izvršiti povrat stambene ušteđevine štetišu, redosljedom sukladnim redosljedu primitka Zahtjeva za povrat štednih uloga. Povrat štednih uloga i državnih poticajnih sredstava izvršit će se u skladu s propisima koji su u tom trenutku valjani.

4. Dodjela ugovornog iznosa

Članak 13.

Dodjela i stavljanje na raspolaganje ugovorne svote

1. Pod dodjelom se podrazumijeva stavljanje na raspolaganje ugovorne svote prema niže opisanom postupku.

2. Ugovorna svota dodjeljuje se iz fonda stambene štednje.

3. Fond stambene štednje formira se od štednih uplata stambenih štetišu, otplate kredita stambene štednje, državnih poticajnih sredstava, kamata pripisanih depozitima stambene štednje i državnim poticajnim sredstvima, te eventualnih drugih financijskih sredstava koja Stambenoj štedionici stoje na raspolaganju. Iz fonda se unaprijed izuzimaju oni iznosi koji će biti potrebni za vraćanje stambenih ušteđevina i dospjelih tuđih sredstava korištenih za kredite stambene štednje. Osim toga, za isplatne obveze na teret fonda stambene štednje poduzimaju se mjere opreza u obimu koji nalaže dužna razboritost gospodarstvenika i posebni zahtjevi glede likvidnosti u poslovima stambene štednje.

4. Budući da Stambena štedionica unaprijed ne može točno odrediti datum dodjele Ugovora o kreditu stambene štednje, tijekom vremena štednje daju se o trenutku dodjele ugovorne svote samo neobvezujuće informacije.

5. Stambena štedionica za svaki Ugovor broj bodova utvrđuje na kraju svakog mjeseca. Redosljed po kojem se vrši dodjela ugovorne svote na temelju pojedinih Ugovora utvrđuje se prema broju bodova pojedinog stambenog štetišu. U redosljedu dodjele prednost ima Ugovor s većim brojem bodova.

6. Dan utvrđivanja broja bodova je svaki zadnji dan u mjesecu. Mjesečni broj bodova Ugovora

o stambenoj štednji izračunava se tako što se stambena uštedevina, koja je na dan bodovanja pripisana računu stambene štednje, izražava u postotcima ugovorne svote zaokruženi na niže cijele brojeve, množi s faktorom bodovanja određene tarife stambene štednje, i potom još jednom zaokružuje na niži cijeli broj. Tako dobiven mjesečni broj bodova zbraja se sa svim bodovima koji su ostvareni na prethodnim danima obračuna bodova. Postupak se ponavlja sve dok stambeni štediša ne prikupi dovoljan broj bodova potreban za dodjelu ugovorne svote.

Pripadajući faktor bodovanja za pojedine tarife stambene štednje glasi:

– u tarifi spore štednje	0,75
– u tarifi normalne štednje	1,00
– u tarifi brze štednje	1,25
– u AKTIV tarifi	0,85
– u tarifi K100	0,59
– u tarifi K101	0,48
– u tarifi K102	0,69

Odabir tarife stambene štednje utječe na minimalno vrijeme štednje (članak 13. stavak 8. ovih Uvjeta), naknadu za stavljanje na raspolaganje ugovorne svote (članak 14. stavak 10. ovih Uvjeta) i otplatne rate kredita stambene štednje (članak 15. stavak 3. i 4. ovih Uvjeta).

7. Broj bodova potreban za dodjelu ugovorne svote iznosi 1200 (ciljni broj bodova). Broj bodova ravna se prema volumenu raspoloživih sredstava za dodjelu ugovorne svote (fond stambene štednje) i volumenu ugovornih svota svih kandidata za dodjelu. Uprava Stambene štedionice može posebnom odlukom smanjiti ili povećati broj bodova potrebnih za dodjelu ugovorne svote.

8. Kandidat za dodjelu ugovorne svote u tarifi brze i normalne štednje svaki je stambeni štediša čija stambena uštedevina na dan bodovanja iznosi najmanje 50% ugovorne svote i od čije su prve uplate prošla barem 23 mjeseca. Kandidat za dodjelu ugovorne svote u AKTIV tarifi svaki je stambeni štediša čija stambena uštedevina na dan bodovanja iznosi najmanje 50% ugovorne svote i od čije je prve uplate prošlo barem 29 mjeseci.

Kandidat za dodjelu ugovorne svote u tarifama K100, K101 i K102 svaki je stambeni štediša čija stambena uštedevina na dan bodovanja iznosi najmanje 40% ugovorne svote i od čije je prve uplate prošlo barem 23 mjeseca.

Kandidat za dodjelu ugovorne svote u tarifi spore štednje svaki je stambeni štediša čija stambena uštedevina na dan bodovanja iznosi najmanje 40% ugovorne svote i od čije je prve uplate prošlo barem 59 mjeseci.

9. Nakon što kandidat za dodjelu ugovorne svote iz stavka 8. ovoga članka ostvari potreban broj bodova iz stavka 7. ovoga članka, Stambena štedionica ga obavještava o dodjeli ugovorne svote (ostvarenju prava na kredit stambene štednje) uz poziv da u roku od 2 tjedna da pismenu izjavu o tome prihvaća li tu dodjelu. Ako kandidat izjavi da dodjelu prihvaća, Stambena štedionica će ugovornu svotu staviti na raspolaganje mjesec dana nakon dana bodovanja koji je bio mjerodavan za izračunavanje redosljeda dodjeljivanja. Sve dok kandidat za dodjelu ugovorne svote iz stavka 8. ovoga članka ne dobije pismenu obavijest od Stambene štedionice o dodjeli ugovorne svote, stambeni štediša nije ostvario pravo na kredit stambene štednje.

10. Ugovorima stambene štednje koji sudjeluju u kreditu za međufinanciranje kredita stambene štednje, Stambena štedionica automatizmom dodjeljuje ugovornu svotu i odobrava kredit stambene štednje kojim se otplaćuje kredit za međufinanciranje, nakon čega počinje otplata kredita stambene štednje.

11. Ukoliko u kreditu za međufinanciranje sudjeluje više ugovora stambene štednje zaključenih u okviru obitelji, otplata kredita za međufinanciranje završava tek nakon što svi ugovori uključeni u kredit za međufinanciranje ostvare pravo na dodjelu ugovorne svote.

12. Ukoliko ugovorna svota dodijeljenih ugovora stambene štednje ne bude dostatna za potpuno podmirenje duga po kreditu za međufinanciranje, preostali dug po otplati kredita za međufinanciranje se pripisuje saldu kredita stambene štednje i poprima sva obilježja kredita stambene štednje za odgovarajuću tarifu štednje.

13. Ukoliko je proteklo više od pet godina od dana sklapanja ugovora o stambenoj štednji, stambeni štediša može raspolagati stambenom uštedevinom i državnim poticajnim sredstvima odmah po odobrenju kredita stambene štednje. Kredit stambene štednje stambeni štediša je obavezan iskoristiti za namjene navedene u članku 3. stavku 2. Općih uvjeta poslovanja.

14. Ukoliko stambeni štediša nema namjeru realizirati kredit stambene štednje, a proteklo je više od pet godina od dana sklapanja ugovora, sa stambenom uštedevinom i državnim poticajnim sredstvima može raspolagati bez ograničenja.

15. Ukoliko je proteklo manje od pet godina od dana sklapanja ugovora o stambenoj štednji stambeni štediša može raspolagati stambenom uštedevinom po odobrenju kredita stambene štednje. Državna poticajna sredstva stambeni štediša koristi jednako kao i kredit stambene štednje. Navedena sredstva stambeni štediša je obavezan iskoristiti za namjene navedene u članku 3. stavku 2. Općih uvjeta poslovanja, a ako ih iskoristi nenamjenski gubi pravo na državna poticajna sredstva i kredit stambene štednje te se ugovor o stambenoj štednji smatra otkazanim.

16. Stambena štedionica dodijeljeno ugovornu svotu drži na raspolaganje tijekom 12 mjeseci od dodjele. Ako stambeni štediša u tom roku ne ispuní nužne uvjete za isplatu ugovorne svote (članak 14. ovih Uvjeta), Stambena će štedionica tu dodjelu otkazati.

17. Ako štediša dodjelu ne prihvati ili ako izjava ne prispje u zadanom roku, tada se ugovorna svota smatra nedodijeljenom. Stambeni štediša može podnijeti pismeni zahtjev za ponovnim sudjelovanjem u dodjelama i stječe kandidaturu sa sljedećim danom dodjele nakon prispjeća zahtjeva, pod pretpostavkama gore navedenih uvjeta.

5. Kredit stambene štednje

Članak 14.

Kredit stambene štednje i uvjeti njegove isplate

1. Krediti stambene štednje mogu se za svrhe navedene u članku 3. stavku 2. ovih Uvjeta odobravati u visini razlike između ugovorne svote i stambene uštedevine.

2. Za korištenje kredita stambene štednje u smislu članka 3. stavka 2. ovih Uvjeta potrebna je suglasnost Stambene štedionice. Ako odobravanje kredita bude odbijeno zbog nedostatka dostatnih instrumenata osiguranja ili zbog nenamjenskog korištenja, ili ako stambeni štediša ne ispuní ostale uvjete za isplatu kredita stambene štednje, tada je pravo stambenog štediša ograničeno samo na povrat njegove stambene uštedevine umanjene za nepodmirene troškove i naknade.

3. Stambena štedionica po potrebi može zatražiti od zajmotražitelja da podnese dokaz o tome da ukupne troškove financiranja može podmiriti iz sredstava ugovorne svote i ostalih sredstava koja mu stoje na raspolaganju.

4. Stambena štedionica ima pravo provjeriti sve založnopravne osnove za odobravanje kredita stambene štednje, provoditi građevinske kontrole ili dati procijeniti založeni objekt. Isključena je svaka obveza Stambene štedionice po osnovi provođenja vještačenja i građevinskih kontrola.

5. Zajmotražitelj je obavezan na zahtjev Stambene štedionice dati istinite informacije o okolnostima koje dolaze u obzir za prosudbu kreditne sposobnosti svih sudionika u kreditu.

6. Stambena štedionica može u određenim slučajevima opozvati odobrenje kredita, osobito ako su pri odobravanju kredita bili predočeni neistiniti podaci ili ako se ne može ostvariti pothvat za koji je već dano odobrenje kredita.

7. Zajmotražitelj je obavezan na zahtjev Stambene štedionice pristupanjem kreditno sposobnih jamaca i zaključivanjem polica osiguranja života za slučaj smrti ili invaliditeta koje je potrebno vinkulirati u korist Stambene štedionice.

8. Stambena štedionica će kreditno potraživanje po potrebi osigurati upisom založnog prava (hipoteka) ili fiducijarnim prijenosom vlasništva nad nekretninom.

Procijenjena vrijednost založene nekretnine, koju je prihvatila Stambena štedionica, mora odgovarati ugovornoj svoti ukoliko je vrijeme štednje bilo kraće od 5 godina, odnosno iznosu kredita ukoliko je vrijeme štednje bilo duže od 5 godina.

Povrh toga, Stambena štedionica može tražiti dodatne instrumente osiguranja ako dotadašnji zbog tržišnih uvjeta izgube na vrijednosti.

9. Stambena štedionica može odobrenje kredita uvjetovati zaključivanjem polica osiguranja imovine koje je potrebno vinkulirati u korist Stambene štedionice.

10. Nakon urednog pripremanja i predočavanja potrebne dokumentacije stambenom štediši se odobrava kredit stambene štednje. Za odobravanje kredita stambene štednje Stambena štedionica zaračunava naknadu za stavljanje kredita na raspolaganje u visini 1% kredita stambene štednje (0,5% u tarifi spore štednje, tarifi K100, tarifi K101 i tarifi K102). Naknadom za stavljanje kredita na raspolaganje zadužuje se račun kredita u trenutku stavljanja kredita na raspolaganje.

11. Ukoliko se sredstvima stambene štednje financira kupnja građevinske čestice ili stambenog objekta isplata se vrši na račun prodavatelja. U slučaju adaptacije, renoviranja, opremanja, izgradnje i dovršenja stambenih objekata, sredstva stambene štednje se isplaćuju na račun izvođača radova ili prodavatelja materijala ili na privatni račun korisnika kredita koji je u tom slučaju isplaćena sredstva obavezan opravdati odgovarajućim računima. Računi kojima se dokazuje namjensko korištenje sredstava stambene štednje ne mogu biti stariji od dana podnošenja zahtjeva za kredit stambene štednje.

Kod građevinskih radova isplata se u načelu vrši u skladu s napretkom gradnje.

12. Ako se kredit u roku od 2 godine nakon dodjele ugovorne svote ne iskoristi u punom opsegu, prestaje obveza Stambene štedionice na daljnje isplaćivanje kredita stambene štednje. O tome će stambeni štediša biti pravovremeno obaviješten.

Članak 15.

Ukamaćivanje i otplata kredita stambene štednje

1. Kredit stambene štednje ukamaćuje se po stopi od 6% godišnje, odnosno 5% godišnje kod Ugovora s valutnom klauzulom u tarifama brze, normalne, aktiv i spore štednje, primjenom dekurzivne metode obračuna kamata. Kod ugovora zaključenih u tarifi K100, K101 i K102 kamatna stopa na kredit stambene štednje iznosi 4,99% (primjenom dekurzivne metode obračuna kamata).

Kamate se obračunavaju na kraju svakog tromjesečja i pripisuju dugovnom saldu računa kredita.

2. Otplata kredita stambene štednje počinje prvog dana mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem se kredit počeo koristiti, a utvrđena je Planom otplate kredita koji se ispostavlja nakon svake isplate kredita.

3. Korisnik kredita stambene štednje otplaćuje kredit u otplatnim ratama, u visini:

- 1,25% ugovorne svote kod tarife K102,
- 0,80% ugovorne svote kod tarife K101,
- 0,70% ugovorne svote kod tarife K100,
- 0,55% ugovorne svote kod tarife brze štednje,
- 0,50% kod tarife spore štednje
- 0,45% kod tarife normalne štednje,
- 0,40% kod AKTIV tarife.

4. U slučaju redovitog i pravovremenog otplaćivanja Kredita, rokovi otplate su:

- kod tarife brze štednje - cca. 10 godina i 5 mjeseci,
- kod tarife normalne štednje - cca 14 godina i
- kod tarife spore štednje - cca. 15 godina i 8 mjeseci.

Otplatne rate i rokovi otplate Kredita su nepromjenjivi, osim u slučaju prijevremene otplate Kredita.

5. U slučaju redovitog i pravovremenog otplaćivanja Kredita ugovorenog uz valutnu klauzulu, rokovi otplate su:

- kod tarife brze štednje cca. 9 godina i 9 mjeseci,
- kod tarife K100 – cca. 9 godina i 4 mjeseca,
- kod tarife K101 – cca. 9 godina i 9 mjeseci,
- kod tarife K102 – cca. – 3 godine i 2 mjeseca,
- kod tarife normalne štednje – cca. 12 godina i 10 mjeseci,
- kod tarife spore štednje – cca. 14 godina i 2 mjeseca,
- kod AKTIV tarife – cca. 15 godina i 2 mjeseca,

Otplatne rate Kredita ugovorenog uz valutnu klauzulu nepromjenjive su u smislu njihove vrijednosti u eurima, osim u slučaju prijevremene otplate Kredita. Rokovi otplate Kredita ugovorenog uz valutnu klauzulu nepromjenjivi su, osim u slučaju prijevremene otplate kredita.

6. Otplatne rate dospijevaju uvijek prvog dana u mjesecu i smatraju se pravodobno plaćenima ako na račun Stambene štedionice prispiju najkasnije na 20. dan u mjesecu. Kod kašnjenja u plaćanju zaostali se iznos glavnice dodatno ukamauje po važećoj zakonskoj zateznoj kamati uz trenutno dospjeće. Ako pak Stambena štedionica traži trenutni povrat korištenog Kredita prema članku 16. stavku 2. ovih Uvjeta, tada se ugovorena redovna kamatna stopa (članak 15. stavak 1. ovih Uvjeta) na cijeli iznos iskorištene, a neotplaćene glavnice Kredita, povećava za 2 postotna poena povrh prvotno ugovorene kamatne stope.

7. Sve uplate najprije se po redosljedu koriste za pokrivanje pojedinog najstarijeg zaostatka, troškova, naknada, zatezних kamata, redovnih kamata, a zatim za otplatu glavnice kredita stambene štednje.

8. Korisnik Kredita ima pravo u svako doba uplaćivati dodatne rate koje skraćuju vrijeme otplate kredita stambene štednje. Ako korisnik Kredita jednom dodatnom ratom vrati barem petinu preostalog duga, tada početkom sljedećeg mjeseca nakon tog vraćanja može tražiti smanjenje mjesečne otplatne rate razmjerno novom preostalom iznosu Kredita i/ili skraćuje rok otplate.

Članak 15a.

Kredit za međufinanciranje kredita stambene štednje i uvjeti njegove isplate

1. Krediti za međufinanciranje kredita stambene štednje mogu se za svrhe navedene u članku 3. stavku 2. Općih uvjeta odobravati u visini ugovorne svote i prije najkraćeg vremena štednje propisanog Zakonom. Pri tome se odgovarajuće primjenjuju sve odredbe članka 14. ovih Uvjeta.

2. Visina kamatne stope Kredita za međufinanciranje propisana je Odlukom o visini, načinu obračuna i naplate kamata i naknada i u odnosu na kamatnu stopu kredita stambene štednje ne može biti viša od tri postotna poena. Kamate se računaju primjenom dekurzivne metode obračuna i obračunavaju se na kraju svakog tromjesečja i pripisuju dugovnom saldu računa kredita za međufinanciranje sve do početka otplate kredita stambene štednje. Naknada za puštanje kredita za međufinanciranje u tečaj propisana je Odlukom o visini, načinu obračuna i naplate kamata i naknada.

3. Kredit za međufinanciranje (u visini ugovorne svote) u cijelosti se stavlja na raspolaganje korisniku kredita za namjene propisane u članku 3. Općih uvjeta.

4. Otplata kredita za međufinanciranje počinje prvog dana u mjesecu koji slijedi nakon mjeseca u kojem se kredit počeo koristiti, a utvrđena je Planom otplate kredita koji se ispostavlja nakon svake isplate kredita.

5. Otplatne rate kredita za međufinanciranje su nepromjenjive u smislu njihove vrijednosti u eurima, osim u slučaju prijevremene otplate kredita. Rokovi otplate Kredita za međufinanciranje nepromjenjivi su, osim u slučaju prijevremene otplate kredita.

6. Iz uplata u kreditu za međufinanciranje najprije se podmiruje najstariji zaostatak, troškovi, naknade, zatezne kamate, a potom mjesečna rata stambene štednje propisana planom otplate stambene štednje i propisani dio rate kredita za međufinanciranje. Eventualni višak raspoređuje se na ugovore stambene štednje i kredita sukladno Uvjetima za dodjelu stambenih kredita.

7. Stambena štedionica može otplatu kredita za međufinanciranje u tarifi K75 i tarifi K60, koji su odobreni prema Općim uvjetima poslovanja važećim do dana stupanja na snagu ovi izmjena, nastaviti na način opisan u stavku 6. ovog članka, ukoliko je to za Korisnika kredita povoljnije.

8. Korisnik Kredita ima pravo u svako doba uplaćivati dodatne rate koje skraćuju vrijeme otplate kredita za međufinanciranje (vrijeme do dodjele kredita stambene štednje).

9. Stambena štedionica može bez posebnog obrazloženja odbiti zahtjev za kredit za međufinanciranje.

Članak 16.

Dospjeće kredita stambene štednje i kredita za međufinanciranje kredita stambene štednje

1. Ako korisnik kredita stambene štednje ili kredita za međufinanciranje ispunjava sve ugovorne obveze, Stambena štedionica nema pravo otkazati Ugovor o kreditu.

2. Stambena štedionica može tražiti trenutni povrat kredita stambene štednje i kredita za međufinanciranje:

a) ako korisnik kredita ugovorno utvrđene uplate za najmanje jednu ratu ne izvrši tijekom najmanje šest tjedana, iako je opomenut uz prijetnju obveze povrata cjelokupnog Kredita i uz stavljanje dodatnog roka od najmanje dva tjedna,

b) ako vrijednost založene nekretnine ili drugih instrumenata osiguranja, zbog krivnje ili propusta korisnika kredita padne toliko da za Stambenu štedionicu osiguranje Kredita postane neizvjesnim i ako korisnik kredita stambene štednje ili kredita za međufinanciranje usprkos pozivu ne pruži druge instrumente osiguranja u roku koji Stambena štedionica postavi u pogledu svojih sigurnosnih interesa,

c) ako se založna nekretnina ili njezin dio bez suglasnosti Stambene štedionice otuđi ili se izmijeni njezino korištenje,

d) ako korisnik kredita stambene štednje ili kredita za međufinanciranje obustavi plaćanje ili se nad njegovom imovinom pokrene stečajni postupak ili ovrha, ili ako se uvede prisilna uprava nad njegovom pokretnom ili nepokretnom imovinom,

e) ako su pri odobrenju kredita stambene štednje ili kredita za međufinanciranje bili predočeni nepotpuni ili neistiniti podaci,

f) ako korisnik kredita stambene štednje ili kredita za međufinanciranje ne plaća u predviđenom roku premije osiguranja za police osiguranja vinkulirane u korist Stambene štedionice ili ako osiguranje bude otkazano,

g) ako korisnik kredita umre pa time vraćanje kredita stambene štednje ili kredita za međufinanciranje više nije sigurno,

h) ako se kredit stambene štednje ili kredit za međufinanciranje koristi za svrhe koje nisu navedene u članku 3. ovih Općih uvjeta poslovanja,

i) ako se korisnik kredita stambene štednje ili kredita za međufinanciranje ne pridržava drugih obveza koje proizlaze iz Općih uvjeta poslovanja i Ugovora o kreditu.

3. U slučaju da Stambena štedionica zatraži od korisnika kredita stambene štednje ili kredita za međufinanciranje trenutni povrat Kredita zbog nekog od prethodno navedenih razloga, korisnik kredita je zajedno sa sredstvima Kredita dužan vratiti i primljeni iznos državnih poticajnih sredstava s pripadajućom kamatom kako bi ih Stambena štedionica vratila na račun Ministarstva financija na način i u rokovima propisanim Zakonom.

6. Opće odredbe

Članak 17. Troškovi i naknade

1. Sve troškove povezane s izvršenjem Ugovora o stambenoj štednji, odnosno Ugovora o kreditu stambene štednje, kao što su npr. bilježnički i sudski troškovi, troškovi za založnopravno osiguranje kredita stambene štednje, troškovi vještačenja, procjena i građevinskih kontrola, te troškovi opomena i pravnog gonjenja, snosi stambeni štediša, odnosno korisnik kredita stambene štednje.

2. Stambena štedionica po svakom Ugovoru o stambenoj štednji i Ugovoru o kreditu stambene štednje, godišnje zaračunava naknadu za vođenje računa u visini 35,00 kn, odnosno 5,00 EUR za Ugovore s valutnom klauzulom. Izmjene naknade za vrijeme trajanja Ugovora dopuštene su u skladu s kretanjem troškova platnog prometa i vođenja računa.

3. Za daljnje usluge Stambena štedionica zaračunava naknade u skladu s listom naknada.

4. Stambena štedionica je ovlaštena izravno teretiti račun stambene štednje odnosno račun stambenog kredita za dospjela potraživanja s osnova troškova i naknada.

5. U slučaju da se naknade ne naplate u godini u kojoj su obračunate, nenaplaćeni dio se prenosi u sljedeću godinu.

Članak 18. Izmjene uvjeta

1. Stambena štedionica može u suglasnosti s Hrvatskom narodnom bankom izvršiti izmjene Općih uvjeta poslovanja.

2. Priopćavanje izmjena Općih uvjeta poslovanja obavlja se pismenom obavješću stambenom štediši ili objavljivanjem na mjestima na kojima se sklapaju Ugovori o stambenoj štednji sa Stambenom štedionicom i koja su pristupačna svim štedišama odnosno interesitima za stambenu štednju.

3. Ako se izmjene protežu na već sklopljene Ugovore o stambenoj štednji, tada stambeni štediša može, ukoliko mu još nije dodijeljena ugovorna svota, u roku od jednog mjeseca nakon stupanja izmjene na snagu tražiti da se ona ne primijeni na njegov Ugovor o stambenoj štednji. Ako stambeni štediša iskoristi to pravo, Stambena štedionica može otkazati Ugovor o stambenoj štednji i vratiti stambenu ušteđevinu prema odredbama članka 12. ovih Općih uvjeta poslovanja.

Članak 19. Obavijesti i priopćenja

1. Odluke i obavijesti Stambene štedionice koje je poslala stambenom štediši, odnosno korisniku kredita na posljednju priopćenu adresu smatraju se prispjelima u onom času u kom je stambeni štediša ili korisnik kredita mogao saznati njihov sadržaj, da se nalazio na mjestu te adrese. Iz tog razloga izmjenu adrese treba priopćiti Stambenoj štedionici odmah, a najkasnije u roku od četiri tjedna.

2. Izjava stambenog štediša ili korisnika kredita stupa na snagu, od trenutka kada u pismenom obliku prisprije u sjedište Stambene štedionice.

3. Stambeni štediša je suglasan da mu se Stambena štedionica može obraćati pismenim putem, telefonski ili elektroničkom poštom te mu na kućnu adresu dostavljati materijale kojima će ga obavještavati o pogodnostima i novinama u svojoj ponudi.

7. Završne odredbe

Članak 20. Osiguranje stambenih štednih uloga

Za prikupljene stambene štedne uloge jamči Stambena štedionica. Prikupljeni stambeni štedni ulogi osigurani su, sukladno Zakonu o bankama, kod Državne agencije za osiguranje štednih uloga.

Članak 21. Sudska nadležnost

Za sve eventualne sporove nastale između Stambene štedionice i štediša nadležan je sud u mjestu sjedišta Stambene štedionice.

Članak 22. Mjesto izvršenja i završne odredbe

Mjesto izvršenja jest Zagreb. Ovi Opći uvjeti poslovanja za stambenu štednju odobrenjem Hrvatske narodne banke stupaju na snagu dne 15.10.2010. godine.