

1. Uvodne odredbe

Članak 1. Stambena štednja

Stambena štednja je organizirano prikupljanje novčanih sredstava – depozita fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba stambenih štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske.

Stambena štednja je posebna namjenska štednja.

Wüstenrot stambena štedionica d.d. (dalje u tekstu: Stambena štedionica) stambenim štedišama omogućava namjensku stambenu štednju uz mogućnost stjecanja kredita stambene štednje ili kredita za međufinanciranje za točno određene namjene.

2. Sklapanje ugovora o stambenoj štednji

Članak 2. Sklapanje ugovora o stambenoj štednji

Ugovor o stambenoj štednji može zaključiti državljanin Republike Hrvatske i svaka fizička osoba koja ima prebivalište u Republici Hrvatskoj (dalje u tekstu: stambeni štediša).

Stambeni štediše i korisnici kredita iznimno mogu biti i općine i gradovi ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja.

Zahtjev za sklapanje ugovora o stambenoj štednji podnosi se na za to predviđenom obrascu.

Učinci sklopljenog ugovora o stambenoj štednji počinju se primjenjivati nakon što Stambena štedionica prihvati Zahtjev za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji i nakon podmirenja naknade za sklapanje ugovora od strane stambenog štediša. Stambena štedionica će stambenom štediši izdati Ugovor o stambenoj štednji koji zajedno sa Zahtjevom za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji, Otplatnom tablicom stambene štednje i Općim uvjetima poslovanja za stambenu štednju (dalje u tekstu: Opći uvjeti poslovanja) čini ugovornu dokumentaciju.

Stambena štedionica može bez obrazloženja odbiti Zahtjev za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji.

Članak 3. Vrijeme štednje

Ugovori o stambenoj štednji mogu se sklopiti na rok štednje od 5 ili 10 godina. Smatra se da je ugovor sklopljen na rok od 5 godina ako na Zahtjevu za sklapanje ugovora nije izričito ugovoren rok štednje u trajanju od 10 godina. Iznimno, ugovor o stambenoj štednji može trajati i kraće ako 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 od primitka obavijesti do isteka roka štednje stambeni štediša pismeno ne očituje da želi raspolagati sredstvima stambene štednje po isteku roka štednje, Ugovor o stambenoj štednji se produljuje prema važećim Općim uvjetima poslovanja na isti rok na koji je bio sklopljen.

U slučaju otkaza takvog ugovora prije isteka novog roka štednje, Stambena štedionica može retroaktivno obračunati stambenom štediši kamatu po viđenju od dana isteka prethodnog roka štednje pa do isplate sredstava stambene štednje, a sukladno važećoj Odluci o visini, načinu obračuna i naplati kamata.

Članak 4. Valutna klauzula

Stambena štedionica prima novčane depozite i odobrava stambene kredite u domaćoj valuti.

Ugovor o stambenoj štednji može se zaključiti i uz primjenu valutne klauzule odabirom odgovarajuće tarife. Stambena uštedevina, odnosno stambeni kredit u tom su slučaju vezani uz euro i na taj način zaštićeni od promjene vrijednosti kune u odnosu na euro. Sve uplate i isplate izvršene u kunama na račun stambene štednje ili kredita vezan uz zaštitnu valutnu klauzulu obračunavaju se po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan uplate ili isplate.

Članak 5. Vrste tarifa

Podnositelj Zahtjeva za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji na istome odabire tarifu ugovora o stambenoj štednji. Moguće tarife su: tarifa brze štednje (T2), tarifa spore štednje (T3), tarifa normalne štednje (T4), tarifa brze štednje s valutnom klauzulom (T5), tarifa spore štednje s valutnom klauzulom (T6), tarifa normalne štednje s valutnom klauzulom (T7), AKTIV tarifa (T8), tarifa K100, tarifa K101, tarifa K102, tarifa K300 i tarifa K301.

Ugovori u AKTIV tarifi, tarifi K100, tarifi K101 i tarifi K102 mogu se zaključiti isključivo uz primjenu valutne klauzule dok za ugovore u tarifi K300 i K301 nije moguće ugovoriti primjenu valutne klauzule.

Ugovori u tarifi spore štednje s valutnom klauzulom mogu se zaključiti još i u modelu T9, modelu mali i veliki T10 i modelu T12. Na stambenu štednju u ovim modelima primjenjuju se svi uvjeti tarife spore štednje s valutnom klauzulom, uz mogućnost ostvarivanja dodatne kamatne stope kako je propisano člankom 8.

Članak 6. Ugovorna svota

Ugovor o stambenoj štednji sklapa se na određenu ugovornu svotu koju čine:

- **stambena uštedevina** – sastoji se od uplaćenih štednih uloga, državnih poticajnih sredstava te kamata pripisanih uplaćenim štednim ulozima i državnim poticajnim sredstvima (po odbitku propisanih naknada);
- **kredit stambene štednje** – u visini razlike između ugovorne svote i stambene uštedevine.

Najmanja i najviša ugovorna svota utvrđuju se posebnom Odlukom Stambene štedionice za svaku pojedinu tarifu. Ugovorna svota kod ugovora o stambenoj štednji bez valutne klauzule ugovara se na pune tisuće, a kod onih s ugovorenim valutnom klauzulom ugovara se u koracima od 500 EUR.

3. Naknada za sklapanje ugovora

Članak 7. Naknada za sklapanje ugovora

Naknada za sklapanje ugovora iznosi 1% iznosa ugovorne svote. U tarifama K100, K101, K102, K300 i K301 naknada za sklapanje ugovora iznosi 2,5% iznosa ugovorne svote. Iz uplata na račun stambene štednje najprije će se naplatiti naknada za sklapanje ugovora, bilo u cijelosti ili djelomično.

Naknada za sklapanje ugovora može se umanjiti ili ukinuti u skladu s Odlukom o visini, načinu obračuna i naplate naknada Stambene štedionice.

Ako naknada za sklapanje ugovora ne bude u cijelosti plaćena u roku od godinu dana od podnošenja Zahtjeva za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji, Stambena štedionica ima pravo otkazati kandidaturu za Ugovor o stambenoj štednji.

4. Ulozi stambene štednje i državna poticajna sredstva

Članak 8. Ulozi stambene štednje i ukamaćivanje

Prilikom podnošenja Zahtjeva za sklapanje ugovora o stambenoj štednji stambeni štediša određuje iznos štednog uloga i vrstu uplate (jednokratno, godišnje, kvartalno ili mjesečno).

Uplata štednog uloga smatra se izvršenom kada prisprije na račun Štedionice.

Stambena ušteđevina ukamaćuje se primjenom dekurzivne metode obračuna kamata po godišnjoj stopi od:

- 2,5% u tarifi K300,
- 2,0% u tarifi K102,
- 1,5% u tarifama brze, normalne i spore štednje bez valutne klauzule, u tarifi K100 i tarifi K301,
- 1,0% u tarifi brze, normalne i spore štednje s valutnom klauzulom i u tarifi K101,
- 0,5% u AKTIV tarifi.

Kamata se obračunava od dana dospijeća sredstava na račun Stambene štedionice, a pripisuje štednom računu na kraju godine. Pri isplati čitave stambene ušteđevine kamate se pripisuju štednom računu na dan obračuna.

U tarifi spore štednje s valutnom klauzulom u modelima T9, mali i veliki T10 i T12, stambeni štediša pored osnovne kamatne stope može ostvariti dodatnu kamatnu stopu. Dodatna kamatna stopa ovisi o modelu štednje i ugovorenom štednom ulogu koji se odabire prilikom podnošenja Zahtjeva za sklapanje ugovora, a primjenjuje se maksimalno do iznosa stambene ušteđevine navedene u Otplatnoj tablici stambene štednje koju Stambena štedionica ispostavlja stambenom štediši nakon prihvata Zahtjeva za sklapanje ugovora o stambenoj štednji. Dodatna kamatna stopa pripisuje se uz osnovnu tako da ukupna kamatna stopa godišnje iznosi;

U modelu T9 i veliki T10:

- 1,00% za štedne uloge do 999,99 eura,
- 1,05% za štedne uloge od 1.000,00 do 2.999,99 eura,
- 1,10% za štedne uloge od 3.000,00 do 4.999,99 eura,
- 1,15% za štedne uloge od 5.000,00 do 9.999,99 eura,
- 1,20% za štedne uloge od 10.000,00 eura i više.

U modelu mali T10:

- 1,00% za štedne uloge do 999,99 eura,
- 1,05% za štedne uloge od 1.000,00 eura i više.

U modelu T12:

- 1,00% za štedne uloge do 999,99 eura,
- 1,10% za štedne uloge od 1.000,00 do 4.999,99 eura,
- 1,15% za štedne uloge od 5.000,00 do 9.999,99 eura,
- 1,20% za štedne uloge od 10.000,00 eura i više.

Kamate se ne isplaćuju posebno.

Članak 9. Državna poticajna sredstva

Državna poticajna sredstva za stambene štediše odobravaju se stambenoj štedionici iz državnog proračuna Republike Hrvatske na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini.

Državna poticajna sredstva isplaćuju se prema postotku utvrđenom formulom iz Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (dalje u tekstu: Zakon) od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju državna poticajna sredstva. Pod raspoloživom stambenom štednjom podrazumijeva se iznos stambene štednje koju je stambeni štediša uplatio tijekom godine, nakon umanjjenja za iznose naknada koje naplaćuje Stambena štedionica.

Ostali uvjeti za ostvarenje prava, način obračuna i maksimalan iznos državnih poticajnih sredstava koje stambeni štediša može ostvariti u jednoj kalendarskoj godini definirani su Zakonom i mogu se tijekom vremena štednje mijenjati odgovarajućim izmjenama Zakona.

Zakonska je obveza Ministarstva 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 isplatiti državna poticajna sredstva Stambenoj štedionici.

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

Državna poticajna sredstva ukamaćuju se sukladno članku 8. Općih uvjeta poslovanja jednako kao i štedni ulози.

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

5. Izmjene ugovora o stambenoj štednji

Članak 10. Izmjena ugovorne svote i tarife stambene štednje

Izmjene ugovorne svote i tarife stambene štednje mogu se provesti na temelju pismenog zahtjeva stambenog štediša i uz suglasnost Stambene štedionice.

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, K102, K300 i K301.

Smanjenje ugovorne svote smatra se djelomičnim otkazom onog dijela ugovorne svote za koji treba biti smanjena dosadašnja ugovorna svota. Postignuti broj bodova se

pritom ne mijenja, a već naplaćena naknada za sklapanje ugovora se ne vraća.

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 viši faktor bodovanja se primjenjuje tek od dana bodovanja koji uslijedi nakon provedene izmjene.

Ostali uvjeti za pojedine tarife vrijede od trenutka izmjene.

Članak 11.

Spajanje, dioba i konverzija ugovora

Stambeni štediša može Stambenoj štedionici uputiti pismeni zahtjev za spajanje više ugovora o stambenoj štednji, pri čemu se mogu spajati samo oni jednakih tarifa. Nakon spajanja ugovora, bodovi se iznova izračunavaju. U slučaju spajanja ugovora o stambenoj štednji radi realizacije kredita, državna poticajna sredstva koja su u skladu sa Zakonom stečena do njihovog spajanja (po svim spojenim ugovorima) se zadržavaju.

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.

Na ugovor o stambenoj štednji koji je sklopljen bez primjene valutne klauzule može se uz pristanak Stambene štedionice tijekom njegovog trajanja ugovoriti primjena valutne klauzule (konverzija ugovora). Obrnuto nije moguće.

Korisnik kredita ima pravo jednom tijekom otplate kredita zatražiti konverziju kredita koji je zaključen uz primjenu valutne klauzule u domaću valutu sukladno uvjetima iz Ugovora o kreditu.

Članak 12.

Ustupanje prava i obveza iz ugovora o stambenoj štednji

Stambeni štediša uz dopuštenje Štedionice može svoja prava iz Ugovora o stambenoj štednji za vrijeme faze štednje ustupiti članu svoje obitelji. Pod članovima obitelji smatraju se bračni i izvanbračni drug, srodnik u pravoj liniji, te braća i sestre koji zajedno stanuju. Primatelj ugovora preuzima od ustupitelja sva prava i obveze po ustupljenom ugovoru.

Za vrijeme faze kreditiranja prava i obveze iz ugovora o kreditu stambene štednje ili kreditu za međufinanciranje mogu se uz suglasnost Stambene štedionice ustupiti članovima obitelji i trećim osobama. Stambena štedionica ima pravo svoju suglasnost za uključivanje novih kreditnih dužnika uvjetovati podmiranjem naknade za prijenos ugovora u skladu s Odlukom o visini, načinu obračuna i naplate naknada Štedionice.

Članak 13.

Prijenos raspoložive stambene štednje

Sredstva raspoložive stambene štednje po već aktivnom ugovoru o stambenoj štednji stambeni štediša može jednom tijekom godine prenijeti u drugu stambenu štedionicu.

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 prijena sredstava raspoložive stambene štednje Stambena štedionica će raskinuti ugovor o stambenoj štednji.

Stambena štedionica će nalog za prijenos provesti u roku od sedam radnih dana od dana zaprimanja potpunog i ispravnog Naloga u Središnjem uredu Štedionice (sukladno Proceduri za prijenos raspoložive stambene štednje Štedionice).

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

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

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

6. Otkaz i raskid ugovora o stambenoj štednji

Članak 14.

Otkaz i raskid ugovora o stambenoj štednji

Stambeni štediša može u svako doba pismeno otkazati ugovor o stambenoj štednji. Već naplaćene naknade neće se vratiti.

Povrat stambene ušteđevine u pravilu će se izvršiti odmah, uzevši u obzir i primjeren rok za obradu slučaja.

Stambena štedionica ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o stambenoj štednji:

- ako stambeni štediša ne izvrši uplatu štednog uloga za podmirenje naknade za sklapanje ugovora u roku od godinu dana od podnošenja Zahtjeva za sklapanje ugovora,
- ako se prava po osnovi ugovora bez odobrenja ustupe trećoj strani, založe kod treće osobe ili ako ih zaplijeni treća strana,
- ako po ugovoru o stambenoj štednji po kojem je proteklo vrijeme štednje stambeni štediša ne vrši uplate štednih uloga tijekom posljednje tri godine i na računu stambene štednje u slučaju raskida ugovora nema sredstava za isplatu.

Ako ugovor o stambenoj štednji bude otkazan ili raskinut prije isteka 5 godina od dana zaključivanja, Stambena štedionica će vratiti državna poticajna sredstva na račun Ministarstva financija, a s računa stambene štednje naplatit će naknadu u visini 0,5% iznosa ugovorne svote.

U slučaju prestanka rada Stambene štedionice po sili Zakona ili odlukom osnivača, Stambena štedionica će obavijestiti stambene štediše o nastaloj situaciji i pozvati ih da podnesu Zahtjeve za povrat stambene ušteđevine. Povrat štednih uloga i državnih poticajnih sredstava izvršit će se u skladu s propisima koji će u tom trenutku biti na snazi.

7. Dodjela ugovornog iznosa

Članak 15.

Dodjela i fond stambene štednje

Pod dodjelom se podrazumijeva stavljanje na raspolaganje ugovorne svote iz fonda stambene štednje.

Fond stambene štednje formira se od štednih uplata stambenih štediša, državnih poticajnih sredstava, kamata pripisanih depozitima stambene štednje i državnim poticajnim sredstvima. Iz fonda se unaprijed izuzimaju oni iznosi koji će biti potrebni za vraćanje stambenih ušteđevina. 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.

Članak 16. Uvjeti dodjele

Budući da Stambena štedionica ne može unaprijed odrediti točan datum dodjele, tijekom vremena štednje se o trenutku dodjele daju samo neobvezujuće informacije.

Stambena štedionica za svaki ugovor o stambenoj štednji utvrđuje broj bodova na kraju svakog mjeseca. Redoslijed po kojem se vrši dodjela ugovorne svote utvrđuje se prema broju bodova pojedinog stambenog štediša. U redoslijedu dodjele prednost ima ugovor s većim brojem bodova.

Dan izračuna broja bodova je svaki zadnji dan u mjesecu. Mjesečni broj bodova ugovora o stambenoj štednji izračunava se tako što se stambena ušteđevina, koja je na dan bodovanja pripisana računu stambene štednje, izražava u postocima ugovorne svote zaokruženim 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 pribraja se svim bodovima koji su ostvareni na prethodnim danima bodovanja. Postupak se ponavlja sve dok stambeni štediša ne ostvari dovoljan broj bodova potreban za dodjelu ugovorne svote.

Pripadajući faktor bodovanja za pojedine tarife i broj bodova potreban za dodjelu ugovorne svote određuje se posebnom Odlukom Stambene štedionice.

Odabir tarife stambene štednje utječe na minimalno vrijeme štednje i otplatnu ratu kredita za međufinanciranje kredita stambene štednje i kredita stambene štednje.

Kandidat za dodjelu ugovorne svote u tarifi brze i normalne štednje svaki je stambeni štediša čija stambena ušteđevina 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 ušteđevina 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, K102, K300 i K301 svaki je stambeni štediša čija stambena ušteđevina na dan bodovanja iznosi najmanje 40% ugovorne svote i od čije su prve uplate prošla barem 23 mjeseca.

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

Članak 17. Obavijest o dodjeli

Nakon što kandidat za dodjelu ugovorne svote ostvari potreban broj bodova, Stambena štedionica ga obavještava o dodjeli ugovorne svote (ostvarenju prava na kredit stambene štednje) uz poziv da u roku od 2 tjedna dâ 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 redoslijeda dodjeljivanja. Sve dok kandidat za dodjelu ugovorne svote ne dobije pismenu obavijest od Stambene štedionice o dodjeli ugovorne svote, stambeni štediša nije ostvario pravo na kredit stambene štednje.

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

Ukoliko u kreditu za međufinanciranje sudjeluje više ugovora o stambenoj štednji 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.

Članak 18. Stavljanje dodijeljene ugovorne svote na raspolaganje i korištenje stambene ušteđevine

Stambena štedionica dodijeljenu ugovornu svotu drži na raspolaganju tijekom 12 mjeseci od dodjele. Ako stambeni štediša u tom roku ne ispuní nužne uvjete za isplatu ugovorne svote, Stambena će štedionica otkazati dodjelu.

Ako štediša dodjelu ne prihvati ili ako izjava stambenog štediša ne prispíje u zadanom roku, ugovorna se svota smatra nedodijeljenom. Stambeni štediša može podnijeti pismeni zahtjev za ponovnim sudjelovanjem u dodjeli i stječe kandidaturu sa sljedećim danom dodjele nakon prispíjeća zahtjeva.

Ukoliko je proteklo manje od pet godina od dana sklapanja ugovora o stambenoj štednji, stambeni štediša može raspolagati stambenom ušteđevinom po odobrenju kredita stambene štednje. Državna poticajna sredstva stambeni štediša koristi jednako kao i kredit stambene štednje, odnosno ista je obvezan iskoristiti namjenski.

Ukoliko je proteklo više od pet godina od dana zaključivanja ugovora o stambenoj štednji, stambeni štediša može raspolagati stambenom ušteđevinom i državnim poticajnim sredstvima odmah po odobrenju kredita stambene štednje. Kredit stambene štednje stambeni štediša je obvezan iskoristiti namjenski.

Ukoliko stambeni štediša nema namjeru realizirati kredit stambene štednje, a proteklo je više od pet godina od dana zaključivanja ugovora o stambenoj štednji, sa stambenom ušteđevinom i državnim poticajnim sredstvima može raspolagati bez ograničenja.

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

8. Kredit stambene štednje i kredit za međufinanciranje

Članak 19. Namjene kredita

Kredit stambene štednje i kredit za međufinanciranje mogu se koristiti samo za financiranje sljedećih namjena:

- kupnju stana ili obiteljske kuće,

- kupnju građevinske čestice bez ili sa djelomično izgrađenom građevinom,
- izgradnju stana ili obiteljske kuće,
- rekonstrukciju, adaptaciju i popravak te opremanje stana ili obiteljske kuće,
- komunalno uređenje građevinske čestice te
- otplatu stambenog kredita u korištenju uzetog kod kreditne institucije osnovane na području Republike Hrvatske i utrošenog za prethodno navedene namjene.

Članak 20.

Kredit stambene štednje, kredit za međufinanciranje kredita stambene štednje i uvjeti isplate

Krediti stambene štednje mogu se odobravati u visini razlike između ugovorne svote i stambene uštede.

Krediti za međufinanciranje kredita stambene štednje mogu se odobravati u visini ugovorne svote i prije najkraćeg vremena štednje propisanog Zakonom.

Za korištenje kredita stambene štednje i kredita za međufinanciranje kredita stambene štednje (dalje u tekstu: kredit) potrebna je suglasnost Stambene štedionice. Stambena štedionica će odobriti kredit samo onim zajmotražiteljima za koje procijeni da su kreditno sposobni sukladno Pravilniku o odobravanju, korištenju i otplati stambenih kredita i Uvjetima za dodjelu stambenih kredita Štedionice.

Ako odobravanje kredita bude odbijeno zbog nedostatka dostatnih instrumenata osiguranja ili zbog nenamjenskog korištenja, ili ako stambeni štediša ne ispuni ostale uvjete za isplatu kredita, pravo stambenog štediša bit će ograničeno samo na povrat njegove stambene uštede umanjene za nepodmirene troškove i naknade.

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.

Zajmotražitelj je na zahtjev Stambene štedionice obavezan dati istinite informacije o okolnostima koje dolaze u obzir za prosudbu kreditne sposobnosti svih sudionika u kreditu. Stambena štedionica može opozvati odobrenje kredita ako je zajmotražitelj pri odobravanju kredita namjerno uskratio ili krivotvorio informacije za procjenu kreditne sposobnosti ili ako se ne može ostvariti pothvat za koji je već dano odobrenje kredita.

Stambena štedionica može odobrenje kredita uvjetovati pristupanjem kreditno sposobnih jamaca i zaključivanjem polica osiguranja života za slučaj smrti ili invaliditeta koje je potrebno vinkulirati u korist Stambene štedionice.

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

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

Ukoliko se stambenom štednjom ili sredstvima kredita koje je stambeni štediša obavezan iskoristiti namjenski financira kupnju građevinske čestice ili stambenog objekta, isplata se vrši na račun prodavatelja. U slučaju adaptacije, renoviranja, opremanja, izgradnje i dovršenja stambenih objekata, isplata se vrši 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 ne mogu biti stariji od dana podnošenja Zahtjeva za kredit. Kod građevinskih radova isplata se u načelu vrši u skladu s napretkom gradnje.

Ako se kredit u roku od 2 godine nakon odobrenja ne iskoristi u punom iznosu, prestaje obveza Stambene štedionice na daljnje isplaćivanje kredita. O tome će korisnik kredita biti pravovremeno obaviješten.

Članak 21.

Ukamaćivanje i otplata kredita stambene štednje i kredita za međufinanciranje kredita stambene štednje

Kamata na kredit stambene štednje obračunava se po godišnjoj stopi od:

- 3,50% u AKTIV tarifi,
- 3,99% u tarifama brze, normalne i spore štednje s valutnom klauzulom i tarifi K101,
- 4,49% u tarifama brze, normalne i spore štednje, bez valutne klauzule i tarifi K100,
- 4,50% u tarifi K301,
- 4,99% u tarifi K102,
- 5,50% u tarifi K300.

Visina kamatne stope kredita za međufinanciranje kredita stambene štednje propisana je Odlukom o visini, načinu obračuna i naplate kamata i u odnosu na kamatnu stopu kredita stambene štednje ne može biti viša od tri postotna poena.

Kamate na kredit obračunavaju se na kraju svakog tromjesečja primjenom dekurzivne metode obračuna kamata i pripisuju dugovnom saldu računa kredita.

Otplata kredita počinje prvog dana mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem se kredit počeo koristiti, a utvrđena je Otplatnom tablicom kredita koja se ispostavlja nakon svake isplate kredita.

Korisnik kredita otplaćuje kredit u otplatnim ratama u visini:

- 1,25% ugovorne svote kod tarife K102,
- 0,73% ugovorne svote kod tarife K300 i tarife K301,
- 0,60% ugovorne svote kod tarife K100 i tarife K101,
- 0,55% ugovorne svote kod tarife brze štednje,
- 0,50% ugovorne svote kod tarife spore štednje,
- 0,45% ugovorne svote kod tarife normalne štednje i
- 0,40% ugovorne svote kod AKTIV tarife.

U slučaju redovitog i pravovremenog otplaćivanja kredita rokovi otplate su:

- kod tarife brze štednje - cca. 9 godina i 6 mjeseci,
- kod tarife normalne štednje - cca. 12 godina i 4 mjeseca i
- kod tarife spore štednje - cca. 13 godina i 7 mjeseci.

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

U slučaju redovitog i pravovremenog otplaćivanja kredita stambene štednje ugovorenog uz valutnu klauzulu rokovi otplate su:

- kod tarife brze štednje - cca. 9 godina i 3 mjeseca,
- kod tarife normalne štednje - cca. 11 godina i 10 mjeseci,
- kod tarife spore štednje - cca. 13 godina,
- kod AKTIV tarife - cca. 13 godina i 4 mjeseca,
- kod tarife K100 - cca. 10 godina i 8 mjeseci,
- kod tarife K101 - cca. 8 godina i 7 mjeseci,
- kod tarife K102 - cca. - 4 godine i 7 mjeseci,
- kod tarife K300 - cca. 8 godina i 9 mjeseci,
- kod tarife K301 - cca. 8 godina i 3 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.

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

Članak 22.

Dospijeće kredita stambene štednje i kredita za međufinanciranje kredita stambene štednje

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

Stambena štedionica može otkazati ugovor o kreditu i zatražiti povrat kredita stambene štednje i kredita za međufinanciranje kredita stambene štednje (dalje u tekstu kredit):

- 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 osiguravanje kredita postane neizvjesno i ako korisnik kredita 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 obustavi plaćanje ili se nad njegovom imovinom pokrene stečajni postupak ili ovrha,
- e) ako su pri odobrenju kredita bili predloženi nepotpuni ili neistiniti podaci,
- f) ako korisnik kredita 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 više nije sigurno,
- h) ako se kredit koristi za namjene koje nisu navedene u članku 19. ovih Općih uvjeta poslovanja.

Prije otkaza ugovora o kreditu Stambena štedionica će poduzeti potrebne mjere radi postizanja dogovora s korisnikom kredita u vezi s podmirenjem dospjelih neplaćenih potraživanja iz ugovora o kreditu i predložiti korisniku kredita mjere za olakšavanje otplate kredita u skladu s Procedurom naplate kredita.

U slučaju da Stambena štedionica otkáže ugovor o kreditu zbog neispunjavanja ugovornih obveza korisnika kredita, a po ugovoru o stambenoj štednji temeljem kojeg je realiziran kredit nije proteklo 5 godina od dana zaključenja, 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.

Članak 23. Troškovi i naknade

Stambena štedionica po svakom ugovoru o stambenoj štednji i ugovoru o kreditu godišnje zaračunava naknadu za vođenje računa.

Visinu i način naplate naknade za vođenje računa, kao i vrstu, visinu i način naplate drugih naknada Stambena štedionica zaračunava u skladu s Odlukom o visini, načinu obračuna i naplate naknada Stambene štedionice.

Izmjene naknada za vrijeme trajanja ugovora o stambenoj štednji dopuštene su u skladu s kretanjem troškova platnog prometa i vođenja računa. Stambena štedionica neće uvoditi nove naknade i povećavati postojeće nakon sklapanja ugovora o kreditu.

Sve troškove povezane s izvršenjem Ugovora o stambenoj štednji, odnosno Ugovora o kreditu kao što su, primjerice, bilježnički i sudski troškovi, troškovi za založnopravno osiguravanje kredita, troškovi vještačenja, procjena i građevinskih kontrola te troškovi prisilne naplate kredita snosi stambeni štediša, odnosno korisnik kredita.

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

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

Članak 24.

Obavijesti i priopćenja, Izvod s računa

Odluke i obavijesti Stambene štedionice koje je poslala stambenom štediši, odnosno korisniku kredita na posljednju priopćenu adresu smatraju se prispjelimima u onom trenutku u kojem 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.

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

Izvod s računa stambene štednje, odnosno kredita dostavlja se stambenom štediši, odnosno korisniku kredita jednom godišnje, po isteku kalendarske godine.

Članak 25.

Izmjene uvjeta

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

Priopćavanje izmjena i dopuna Općih uvjeta poslovanja obavlja se objavljivanjem na mjestima na kojima se sklapaju ugovori o stambenoj štednji sa Stambenom štedionicom koja su pristupačna svim stambenim štedišama i objavom na internetskim stranicama Stambene štedionice.

Ako se izmjene odnose 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.

Članak 26.

Osiguranje stambenih štednih uloga

Za prikupljene stambene štedne uloge jamči Stambena štedionica. Prikupljeni stambeni štedni uložci osigurani su, sukladno Zakonu o kreditnim institucijama, kod Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka.

10. Završne odredbe

Članak 27. Sudska nadležnost

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

Članak 28. Mjesto izvršenja i završne odredbe

Mjesto izvršenja jest Zagreb. Ovi Opći uvjeti poslovanja za stambenu štednju odobrenjem Hrvatske narodne banke stupaju na snagu 03.03.2018. godine i primjenjuju se na sve ugovore o stambenoj štednji te na ugovore o kreditu koji su sklopljeni nakon njihova stupanja na snagu. Na ugovore o kreditu koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ovih Općih uvjeta poslovanja, primjenjuju se uvjeti koji su bili na snazi u vrijeme sklapanja ugovora o kreditu.