

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 Potvrdu o sklopljenom Ugovoru 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 najmanje mjesec dana 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. Ugovor koji se obnavlja na opisani način ostvaruje pravo samo na osnovnu kamatnu stopu propisanu člankom 8. za pojedinu tarifu i model štednje.

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. Valuta ugovora

Stambena štedionica prima novčane depozite i odobrava stambene kredite u euru kao službenoj valuti.

Ugovori o stambenoj štednji ili stambenom kreditu koji su bili sklopljeni u kunama danom uvođenja eura kao službene valute preračunati su u eure uz primjenu fiksnog tečaja konverzije i sukladno zakonskim pravilima za preračunavanje i zaokruživanje, bez izmjene broja ugovora.

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 (T5), tarifa spore štednje (T6), tarifa normalne štednje (T7), AKTIV tarifa (T8), tarifa K100, tarifa K101 i tarifa K102.

Ugovori u tarifi spore štednje mogu se zaključiti još i u modelu T9, modelu T10 – Premium stambena štednja, modelu T11 i modelu T12. Na stambenu štednju u ovim modelima primjenjuju se svi uvjeti tarife spore štednje.

Članak 6. Ugovorna svota

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

- **stambena ušteđevina** – 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 ušteđevine.

Najmanja i najviša ugovorna svota utvrđuju se posebnom Odlukom Stambene štedionice za svaku pojedinu tarifu u koracima od 500 eura.

3. Naknada za sklapanje ugovora

Članak 7. Naknada za sklapanje ugovora

Naknada za sklapanje ugovora iznosi 1% iznosa ugovorne svote. U tarifama K101 i K102 naknada za sklapanje ugovora iznosi 2,5% iznosa ugovorne svote. U tarifi K100 naknada za sklapanje ugovora iznosi 1,5% 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. Uloži stambene štednje i državna poticajna sredstva

Članak 8.

Uloži 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). Najmanji iznos depozita po ugovoru o stambenoj štednji iznosi 24 eura mjesečno na rok od 5 godina, ili 12 eura mjesečno na rok od 10 godina. Uplata štednog uloga smatra se izvršenom kada prisprije na račun Štedionice.

Stambena ušteđevina ukamaćuje se primjenom dekurzivne metode obračuna kamata po godišnjoj osnovnoj kamatnoj stopi ovisno o odabranoj tarifi i modelu štednje.

Po osnovnoj kamatnoj stopi u visini od 1,00% godišnje ukamaćuje se stambena ušteđevina u tarifama brze, normalne i spore štednje (T5, T6 i T7) te u modelima T9, T10 – Premium stambenoj štednji, T11, T12 i K102.

Po osnovnoj kamatnoj stopi u visini od 0,50% godišnje ukamaćuje se stambena ušteđevina u AKTIV tarifi (T8) i tarifama K100 i K101.

Stambeni štediša pored osnovne kamatne stope može ostvariti dodatnu kamatnu stopu. Dodatna kamatna stopa ovisi o tarifi štednje i visini stambene ušteđevine, a pripisuje se uz osnovnu tako da ukupna kamatna stopa godišnje iznosi;

U tarifi brze štednje (T5), spore štednje (T6) i normalne štednje (T7):

- 1,00% za štedne uloge do 999,99 eura,
- 1,10% za štedne uloge od 1.000,00 do 2.999,99 eura,
- 1,50% za štedne uloge od 3.000,00 eura i više.

U AKTIV tarifi (T8) stambena ušteđevina se ukamaćuje samo po osnovnoj kamatnoj stopi.

U tarifi spore štednje, modelima T9, T10 – Premium stambena štednja, T11 i T12, dodatna kamatna stopa ovisi o 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:

- 1,00% za štedne uloge do 999,00 eura,
- 1,10% za štedne uloge od 1.000,00 do 2.999,99 eura,
- 1,50% za štedne uloge od 3.000,00 do 4.999,99 eura,
- 1,60% za štedne uloge od 5.000,00 do 9.999,99 eura,
- 1,70% za štedne uloge od 10.000,00 eura i više.

U modelu T10 – Premium stambena štednja:

- 1,00% za štedne uloge do 999,99 eura,
- 1,30% za štedne uloge od 1.000,00 do 1.999,99 eura,
- 1,60% za štedne uloge od 2.000,00 eura i više.

U modelu T11:

- 1,00% za štedne uloge do 999,99 eura,
- 1,50% za štedne uloge od 1.000,00 do 1.999,99 eura,

- 2,00% za štedne uloge od 2.000,00 do 2.999,99 eura,
- 2,30% za štedne uloge od 3.000,00 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,
- 1,50% za štedne uloge od 5.000,00 do 9.999,99 eura,
- 1,60% za štedne uloge od 10.000,00 do 24.999,99 eura,
- 1,65% za štedne uloge od 25.000,00 eura i više.

Dodatna kamatna stopa pripisuje se tijekom prvih 5 godina štednje, neovisno o ugovorenom roku štednje.

Kamata se obračunava od dana dospjeća 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.

Efektivna kamatna stopa izračunava se u skladu s propisima Hrvatske narodne banke i iskazuje u informativnom izračunu koji se uručuje stambenom štediši prije sklapanja Ugovora o stambenoj štednji te dodatno u Otplatnoj tablici stambene štednje.

Kamate se ne isplaćuju posebno.

Članak 9.

Državna poticajna sredstva

Državna poticajna sredstva za stambene štediša 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 umanjivanja 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.

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, 1,5% u tarifi K100, odnosno 2,5% u tarifama K101 i K102.

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 i dioba 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.

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 braćni i izvanbraćni 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 podmirenjem 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.

Kod prijevremenog otkaza ugovora o stambenoj štednji koji ostvaruje dodatnu kamatnu stopu, kamatna stopa se reobračunava prema osnovnoj kamatnoj stopi za pojedinu tarifu (model) stambene štednje.

Stambenom štednjom maloljetnika može samostalno raspolagati roditelj koji je zastupao maloljetnika prilikom sklapanja ugovora sa Štedionicom, a do iznosa od 1.327,00 EUR mjesečno. Za isplate većih iznosa potrebno je zatražiti odobrenje suda u izvanparničnom postupku kojim se roditeljima dozvoljava raspolaganje sredstvima stambene štednje maloljetnika.

Moguć je prijenos stambene štednje na drugi štedni račun maloljetnika, otvoren u Stambenoj štedionici ili drugoj kreditnoj instituciji, sa svrhom upravljanja njegovom imovinom. Prijenos može zatražiti roditelj koji je zastupao maloljetnika prilikom sklapanja ugovora sa Štedionicom. Sredstvima koja se prenesu na drugi štedni račun maloljetnika roditelji raspolažu sukladno prethodno navedenim mjesečnim ograničenjima ili uz odluku suda u izvanparničnom postupku na način koji je predviđen rješenjem suda.

Roditelji ne mogu samostalno i pojedinačno raspolagati štednjom maloljetnika ni do iznosa od 1.327,00 EUR mjesečno ako je Štedionici predočeno rješenje suda u izvanparničnom postupku kojim je uređeno drugačije ili sudski potvrđeni plan o zajedničkoj roditeljskoj skrbi kojim je uređeno drugačije raspolaganje po štednim računima maloljetnika.

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 isplatu 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 postotcima 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 otplatu 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 i K102 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 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 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 ispunji nužne uvjete za isplatu ugovorne svote, Stambena će štedionica otkazati dodjelu.

Ako štediša dodjelu ne prihvati ili ako izjava stambenog štediša ne prispje 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 prispjeća 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 ušteđevine.

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 ispuní ostale uvjete za isplatu kredita, pravo stambenog štediša bit će ograničeno samo na povrat njegove stambene ušteđevine 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 obvezan 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/ili sudužnika, uplatom depozita 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 obvezan iskoristiti namjenski financira kupnja 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 privatan račun korisnika kredita koji je u tom slučaju isplaćena sredstva obvezan 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.

Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana odustati od ugovora o kreditu bez navođenja razloga, pri čemu rok od 14 dana počinje teći od dana sklapanja ugovora o kreditu. O odustanku od Ugovora o kreditu Korisnik kredita je dužan obavijestiti Kreditora i, ako je primjenjivo, drugog pružatelja dodatne usluge, u pisanom obliku. U slučaju odustanka od ugovora o kreditu korisnik kredita dužan je vratiti glavnicu i ugovorene kamate na glavnicu od dana isplate kredita do dana otplate glavnice, najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je poslana obavijest o odustanku.

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, tarifi K100 i K101,
- 3,99% u tarifi K102,
- 4,00% u tarifama brze, normalne i spore štednje.

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.

Efektivna kamatna stopa na kredit izračunava se u skladu s propisima Hrvatske narodne banke i iskazuje u Europskom standardiziranom informativnom obrascu (ESIS) koji se uručuje korisniku kredita prije sklapanja Ugovora o kreditu.

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:

- 1,10% ugovorne svote kod tarife K102,
- 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 stambene štednje rokovi otplate su:

- kod tarife brze štednje - cca. 9 godina i 2 mjeseca,
- kod tarife normalne štednje - cca. 11 godina i 9 mjeseci,
- kod tarife spore štednje - cca. 13 godina,
- kod AKTIV tarife - cca. 13 godina i 2 mjeseca,
- kod tarife K100 - cca. 10 godina,
- kod tarife K101 - cca. 10 godina,
- kod tarife K102 - cca. 5 godina i 1 mjesec.

Otplatne rate i rokovi otplate kredita su nepromjenjivi, 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 skraćanje roka otplate. Za uplatu dodatnih rata Stambena štedionica ne naplaćuje posebnu naknadu.

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 a nasljednik/ci u roku od dva mjeseca od okončanja ostavinskog postupka ne dostavi/e dokumentaciju za preuzimanje obveza iz ugovora o kreditu,
- h) ako se kredit koristi za namjene koje nisu navedene u članku 19. ovih Općih uvjeta poslovanja.

Na sve tražbine koje ne budu podmirene na utvrđeni dan dospijeća, Korisnik kredita je dužan platiti zateznu kamatu. Zatezna kamata je promjenjiva i određuje se, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a obračunava se i naplaćuje za sve dane zakašnjenja, od dana dospijeća do dana ispunjenja dužne uplate.

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 otkaza kredita i/ili aktiviranja instrumenata osiguranja i/ili pokretanja postupka prisilne naplate, ovisno o vrsti postupka naplate koji se pokreće u svrhu namirenja dospjele nepodmirene tražbine, korisnik kredita može snositi troškove javnog bilježnika (u skladu s javnobilježničkom tarifom te posebnim pravilnicima kojima se utvrđuje visina nagrade i naknade troškova javnog bilježnika), trošak predujmova i sudskih pristojbi tijekom vođenja sudskih postupaka (u skladu sa Zakonom o sudskim pristojbama i u visini utvrđenoj tarifom sudskih pristojbi), naknade Financijske agencije za provođenje ovrhe na novčanim sredstvima, odvjetničke troškove, troškove aktiviranja drugih instrumenata osiguranja, troškove pristojbi u svrhu provjere statusa osiguranika pri HZMO-u i drugim registrima, trošak provjere prebivališta kao i trošak provjere imovine kod sudova, pravnih osoba i drugih nadležnih tijela koja vode odgovarajuće upisnike ili registre, kao i druge troškove koji mogu nastati tijekom naplate tražbina, a čija je vrsta i visina određena propisom ovisno o vrsti postupka, odnosno odgovarajućom sudskom odlukom.

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 zaključivanja, 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.

9. Ostale odredbe

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 uvesti 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 prispjelima 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 prispije 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.

Izmjene i dopune Općih uvjeta poslovanja primjenjuju se i na već sklopljene Ugovore o stambenoj štednji, izuzev odredbi propisanih u članku 8., članku 16. (odnosno članku 13. za ugovore sklopljene do 31.12.2013.) i članku 21. (odnosno članku 15. za ugovore sklopljene do 31.12.2013.), pri čemu se za takve ugovore do isteka roka štednje primjenjuju odredbe prethodno navedenih članaka koje su bile na snazi na dan sklapanja ugovora o stambenoj štednji, a nakon isteka roka štednje one odredbe koje su bile na snazi na dan produljenja ugovora prema odredbama članka 3. Općih uvjeta poslovanja.

Ako stambeni štediša ne prihvaća primjenu izmjena i dopuna na svoj ugovor o stambenoj štednji može u roku od jednog mjeseca nakon stupanja izmjena i dopuna na snagu, podnijeti Zahtjev za otkazom ugovora o stambenoj štednji i povući

stambeni štedni ulog s obračunatim kamatama bez naplate naknade za otkaz.

Članak 26.

Osiguranje stambenih štednih uloga

Za prikupljene stambene štedne uloge jamči Stambena štedionica. Prikupljeni stambeni štedni ulozi osigurani su, sukladno Zakonu o kreditnim institucijama, kod Hrvatske agencije za osiguranje depozita.

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 15.02.2025. 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.