

Opći uvjeti poslovanja OUP-12

I. STAMBENA ŠTEDNJA

Članak 1.

Stambena štednja

Stambena štednja je organizirano prikupljanje novčanih sredstava – depozita od 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.

PBZ stambena štedionica d.d. (u daljnjem tekstu: Štedionica) omogućava stambenim štedišama namjensku štednju uz mogućnost dobivanja kredita za međufinanciranje i dugoročnog stambenog kredita radi rješavanja stambenih potreba.

Članak 2.

Stambeni štediša

Stambeni štediša (u daljnjem tekstu: Štediša) može biti državljanin Republike Hrvatske i svaka fizička osoba koja ima prebivalište u Republici Hrvatskoj.

Stambene štedionice mogu odobravati stambene kredite samo stambenim štedišama.

Iznimno, štediše i korisnici kredita prema odredbama Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (dalje u tekstu: Zakon) mogu biti općine i gradovi ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja.

Sredstva odobrenog kredita mogu se koristiti samo u Republici Hrvatskoj.

Članak 3.

Valutna klauzula

Štedionica može primati novčane depozite i odobravati stambene kredite samo u domaćoj valuti.

Prilikom sklapanja ugovora o stambenoj štednji Štediša može odlučiti da li želi sklopiti ugovor o stambenoj štednji uz ugovaranje zaštitne monetarne klauzule (valutne klauzule) iskazane u EUR uz primjenu srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke važećem na dan primitka odnosno isplate sredstava s računa Štedionice.

Članak 4.

Osiguranje štednih uloga

Prikupljeni stambeni štedni uložci podliježu obvezi osiguranja štednih uloga sukladno odredbama posebnog zakona.

Članak 5.

Sklapanje ugovora o stambenoj štednji

Štedionica i Štediša sklapaju ugovor o stambenoj štednji.

Zahtjev za sklapanje ugovora o stambenoj štednji (dalje u tekstu: Zahtjev) podnosi se na obrascu Štedionice određenom za tu svrhu.

Zahtjev može podnijeti fizička osoba koja ima poslovnu sposobnost, roditelj kao zakonski zastupnik maloljetnog djeteta, ili skrbnik u ime i za račun osobe koja je na temelju odluke nadležnog centra za socijalnu skrb stavljena pod skrbništvo.

Ugovor o stambenoj štednji smatra se sklopljenim danom prihvata Zahtjeva od strane Štedionice i izdavanjem Potvrde Štedionice o prijemu Zahtjeva. Zahtjev, Potvrda o prijemu Zahtjeva, Opći uvjeti poslovanja (u daljnjem tekstu: OUP) i plan uplata sastavni su dio ugovora o stambenoj štednji. Štedionica može ne navodeći razloge odbiti Zahtjev.

Članak 6.

Račun stambene štednje

Prihvaćanjem Zahtjeva Štedionica otvara Štediši račun stambene štednje.

Svi uložci koje Štediša ulaže u Štedionicu vode se na računu stambene štednje.

Račun stambene štednje sadrži: štedne uloge Štediše i kamate na štedne uloge, državna poticajna sredstva (u daljnjem tekstu: DPS), i kamate na DPS, a vodi se tako da se u svakom trenutku može utvrditi njihov zaseban iznos.

Članak 7.

Vrijeme stambene štednje

Vrijeme stambene štednje počinje teći danom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, a završava otkazom, raskidom ili prestankom ugovora o stambenoj štednji, odnosno dodjelom kredita na osnovi stambene štednje.

Najkraće vrijeme čekanja dodjele kredita na osnovi stambene štednje iznosi 2 godine, osim za kredite za međufinanciranje.

Članak 8.

Ugovoreni iznos

Ugovor o stambenoj štednji sklapa se na određeni ugovoreni iznos.

Ugovoreni iznos je iznos sredstava s kojim Štediša želi raspolagati po isteku vremena stambene štednje.

Ugovoreni iznos sastoji se od:

- ušteđevine: štedni uložci Štediše umanjeni za naknade, uplaćena DPS te kamate na štedne uloge i uplaćena DPS,
- stambenog kredita koji je razlika ugovorenog iznosa i ušteđevine.

Ugovoreni iznos mora biti djeljiv sa 100.

Najniži i najviši ugovoreni iznos utvrđuje Štedionica posebnom odlukom.

Članak 9.

Naknada za sklapanje ugovora o stambenoj štednji

Visina naknade za sklapanje ugovora o stambenoj štednji i dinamika naplate iste određuje se Tarifom naknada Štedionice.

Ako se naknada za sklapanje ugovora o stambenoj štednji ne naplati u cijelosti u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora, Štedionica može raskinuti ugovor bez obveze vraćanja do tada naplaćene naknade.

Članak 10.

Vrste stambene štednje

Štedionica ima sljedeće vrste štednje:

- Prima štednja – vrijeme štednje 2 godine,
- Bazna štednja – vrijeme štednje 5 godina,
- Zlatna štednja – vrijeme štednje 5 godina,
- Zlatna plus štednja – vrijeme štednje 5 godina.

Prima, Bazna i Zlatna štednja u ponudi su kod sklapanja novih ugovora o stambenoj štednji dok je Zlatna plus štednja namijenjena za automatski obnovljene ugovore po isteku roka štednje.

Visina kamatne stope na stambenu štednju, na stambeni kredit, na kredit za međufinanciranje i rokovi otplate kredita određuju se ovisno o vrsti stambene štednje.

Kamatna stopa na stambenu štednju, kamatna stopa na kredit za međufinanciranje i kamatna stopa na redovni stambeni krediti ugovara se kao fiksna kamatna stopa do isteka ugovorenog roka stambene štednje, odnosno ugovora o kreditu.

Članak 11.

Štedni ulozi

Uplata štednog uloga smatra se izvršenom kad je prispjela na račun Štedionice.

Obveza plaćanja štednih uloga završava kada se ugovoreni iznos dodijeli, odnosno dođe do otkaza, raskida, prijenosa ili prestanka ugovora o stambenoj štednji.

Članak 12.

Kamatna stopa, obračun i pripis kamate

Štedni ulozi i uplaćena DPS ukamaćuju se primjenom konformne metode obračuna po godišnjoj stopi od:

Vrsta štednje	Kamatna stopa HRK	Kamatna stopa valutna klauzula EUR
a) Prima	0,60%	0,30%
b) Bazna	0,70%	0,40%
c) Zlatna	0,80%	0,50%
d) Zlatna plus	0,02%	0,02%

Kamata se obračunava od datuma prispjeća sredstava na račun Štedionice, a pripisuje se na račun stambene štednje 31. prosinca svake godine, po isteku ugovora o stambenoj štednji te kod zatvaranja računa stambene štednje. Isplata kamate za vrijeme trajanja ugovora o stambenoj štednji nije moguća.

Štedionica može za vrijeme trajanja posebnih ponuda štedišama pojedinih vrsta stambene štednje odobravati i stimulativnu kamatu i druge oblike stimulacije utvrđene posebnom odlukom Štedionice. Način i osnovica obračuna, visina, uvjeti, rokovi i način pripisa stimulativne kamate regulirani su posebnom odlukom.

Članak 13.

Izmjene ugovora o stambenoj štednji

Ugovor o stambenoj štednji može se mijenjati ili nadopunjavati aneksom ugovora koji mora biti u pisanom obliku.

Izmjena vrste štednje iz štednje u kunama u štednju u kunama uz ugovaranje zaštitne monetarne klauzule (valutne klauzule), ili obratno, bez obzira na

vrstu štednje ili visinu kamatne stope, nije moguća, osim za vrijeme trajanja posebnih ponuda štedišama pojedinih vrsta štednje, kada Štedionica može posebnom odlukom omogućiti izmjenu vrste štednje iz štednje u kunama u štednju u kunama uz ugovaranje zaštitne monetarne klauzule (valutne klauzule) ili obratno, pri čemu se primjenjuju odredbe st. 3. i 4. ovoga članka.

Kod izmjene vrste štednje iz štednje s nižom kamatnom stopom u štednju s višom kamatnom stopom, viša kamatna stopa na ušteđevinu obračunava se od datuma sklapanja aneksa ugovora.

Kod izmjene vrste štednje iz štednje s višom kamatnom stopom u štednju s nižom kamatnom stopom vrši se reobračun kamate na ušteđevinu po kamatnoj stopi nove vrste štednje od dana sklapanja ugovora, odnosno od dana posljednje automatske obnove ugovora.

Povećanje ili smanjenje ugovorenog iznosa moguće je unutar granica najnižeg i najvišeg ugovorenog iznosa s time da smanjenje ugovorenog iznosa ne može biti manje od iznosa ušteđevine. Ako iznos ušteđevine premaši ugovoreni iznos, Štedionica će povećati ugovoreni iznos na visinu ušteđevine i naplatiti razliku naknade za povećanje ugovorenog iznosa sukladno važećoj Tarifi naknada Štedionice. Štedionica može odbiti uplate iznad ugovorenog iznosa sukladno posebnoj odluci Štedionice.

Izmjenom ugovora ponovno se izračunava vrijednost ugovora sukladno članku 28. ovih OUP. Prilikom izmjene ugovora već uplaćene naknade se ne vraćaju.

U slučaju izmjene ugovora o stambenoj štednji Štedionica može uvjetovati da Štediša sudjeluje u dodjeli najranije 6 mjeseci po prihvaćanju izmjene ugovora.

Štediša koji sklopi ugovor o stambenoj štednji uz ugovaranje zaštitne monetarne klauzule (valutne klauzule) može ugovoriti samo kredit u kunama sa zaštitnom monetarnom klauzulom (valutnom klauzulom), a štediša koji sklopi ugovor o stambenoj štednji bez ugovaranja zaštitne monetarne klauzule (valutne klauzule) može ugovoriti samo kredit u kunama bez ugovaranja zaštitne monetarne klauzule (valutne klauzule).

Članak 14.

Ustupanje prava i obveza iz ugovora o stambenoj štednji

Štediša može svoja prava iz ugovora o stambenoj štednji ustupiti članu svoje obitelji.

Pod članovima obitelji smatraju se bračni i izvanbračni drugovi, srodnici u pravoj liniji i braća i sestre koji zajedno stanuju.

Za ustupanje prava i obveza iz ugovora o stambenoj štednji potrebna je suglasnost Štedionice.

Ustupanjem ugovora o stambenoj štednji ustupatelj se neopozivo odriče svih svojih prava i potraživanja iz ugovora o stambenoj štednji u korist primatelja (novog stambenog štediše), pri čemu primatelj zadržava pravo na DPS i

pripadajuću kamatu obračunatu sukladno odredbama ovih OUP.

Ako štediša ustupi ili založi ugovor o stambenoj štednji bez suglasnosti Štedionice, Štedionica može raskinuti ugovor o stambenoj štednji.

Članak 15.

Prijelaz prava i obveza iz ugovora o stambenoj štednji

U slučaju smrti štediše prava i obveze po osnovi ugovora o stambenoj štednji prelaze na nasljednika.

Ako postoji više nasljednika, prava i obveze iz stambene štednje postaju predmet nasljeđivanja samo onda, ako se nasljednici do završetka ostavinske rasprave dogovore, da će jedan od njih preuzeti ta prava i obveze.

Ako nasljednici ne postignu dogovor, ugovor o stambenoj štednji prestaje na dan smrti Štediše, a u ostavinsku masu ulazi samo uštedeni iznos s obračunatim kamatama do donošenja pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju.

DPS s pripadajućom kamatom ulaze u ostavinsku masu, ako vrijeme štednje nije trajalo kraće od pet godina.

Članak 16.

Prijenos sredstava raspoložive stambene štednje

Sredstva raspoložive stambene štednje po već aktivnom ugovoru o stambenoj štednji Štediša može jednom u tijeku godine prenijeti u drugu stambenu štedionicu. Štedionica je dužna u roku od sedam radnih dana provesti nalog za prijenos raspoložive stambene štednje Štediše. Za raspolaganje, zaprimanje, izvršenje i evidenciju zadanih naloga za prijenos raspoložive stambene štednje u drugu stambenu štedionicu ovlašten je organizacijski dio zadužen za poslove štednje.

Za realizaciju zahtjeva za prijenos sredstava raspoložive stambene štednje Štedionica obračunava i naplaćuje naknadu za otkaz ugovora o stambenoj štednji i trošak prijenosa sredstava raspoložive stambene štednje sukladno Tarifi naknada Štedionice.

Članak 17.

Otkaz i raskid ugovora o stambenoj štednji

Svaki zahtjev Štediše za raspolaganje ili isplatu sredstava stambene štednje prije isteka ugovorenog roka stambene štednje smatra se otkazom ugovora o stambenoj štednji.

Štediša može ugovor o stambenoj štednji otkazati bez otkaznog roka u bilo koje vrijeme. Otkaz mora biti u pisanom obliku.

Otkazom ugovora prestaje obveza Štediše za plaćanjem štednih uloga.

Za otkaz i raskid ugovora o stambenoj štednji Štedionica će naplatiti naknadu sukladno Tarifi naknada Štedionice.

U slučaju otkaza ugovora o stambenoj štednji, Štedionica će izvršiti isplatu sredstava s računa stambene štednje najkasnije u roku 30 dana od dana zaprimanja obavijesti o otkazu, prema redosljedu zaprimljenih zahtjeva, a u roku od 7 radnih dana kod prijenosa sredstava raspoložive stambene štednje u drugu stambenu štedionicu.

Ako Štediša nakon raskida, otkaza ili prestanka ugovora o stambenoj štednji pisano ne obavijesti Štedionicu o računu na koji želi da mu se isplate sredstva prikupljene stambene štednje, Štedionica će na sredstva Štediše obračunati kamatu po stopi koju na kunska sredstva po viđenju obračunava Privredna banka Zagreb d.d., ili prema Odluci Štedionice ako je ista viša, i to za razdoblje od raskida, otkaza ili prestanka ugovora o stambenoj štednji pa do isplate sredstava Štediši.

Članak 18.

Protok roka na koji se ugovara stambena štednja

Nakon protoka ugovorenog roka štednje, Štediša može:

1. raspolagati sredstvima prikupljene stambene štednje,
2. zaključiti novi ugovor o stambenoj štednji po u tom trenutku važećim općim uvjetima poslovanja Štedionice,
3. nastaviti stambenu štednju bez sklapanja novoga ugovora.

O proteku ugovorenog roka štednje Štedionica će obavijestiti štedišu najmanje 15 dana prije isteka ugovorenog roka stambene štednje. Ako se Štediša u roku od 30 dana nakon isteka ugovorenog roka stambene štednje pisanim putem ne očituje da želi raspolagati ušteđenim sredstvima, ugovor će se automatski obnoviti po uvjetima Zlatne plus štednje iz OUP važećim na dan obnove ugovora. Ako Štediša otkáže automatski obnovljen ugovor, Štedionica će obračunati naknadu za prijevremeni otkaz automatski obnovljenog ugovora sukladno važećoj Tarifi naknada Štedionice.

II. MEĐUFINANCIRANJE

Članak 19.

Međufinanciranje

Štedionica može Štedišama iz članka 2. ovih OUP odobriti kredite za međufinanciranje do visine ugovorenog iznosa za namjene iz članka 31. stavka 1. ovih OUP.

Pod međufinanciranjem podrazumijeva se odobravanje stambenih kredita prije najkraćeg vremena stambene štednje iz članka 7. stavka 2. ovih OUP.

Ugovor o kreditu za međufinanciranje ne može biti sklopljen na rok duži od roka na koji je sklopljen ugovor o stambenoj štednji.

Članak 20.

Uvjeti za odobrenje kredita za međufinanciranje

Uvjeti za odobrenje kredita za međufinanciranje jednaki su uvjetima za odobrenje redovnog stambenog kredita propisanih u članku 32. ovih OUP.

Članak 21.

Instrumenti osiguranja otplate kredita za međufinanciranje

Instrumenti osiguranja otplate kredita za međufinanciranje jednaki su instrumentima

osiguranja stambenih kredita propisanih u članku 33. ovih OUP.

Članak 22.

Ugovor o kreditu za međufinanciranje

Ugovor o kreditu za međufinanciranje mora sadržavati odredbe:

1. o visini odobrenog kredita,
2. o visini kamatne stope odobrenog kredita koja u odnosu na kamatnu stopu stambenog kredita ovisno o vrsti štednje ne može biti viša od tri postotna boda, a utvrđuje se posebnom odlukom Štedionice,
3. o roku otplate,
4. o visini otplatnih anuiteta s odredbom o nepromjenjivosti anuiteta i rokova otplate ako se ne radi o ranijoj otplati,
5. o prijevremenoj otplati,
6. o instrumentima osiguranja otplate kredita,
7. o nadzoru namjene korištenja kredita od strane Štedionice u skladu sa zakonom,
8. o uvjetima raskida ugovora o kreditu zbog više sile, nepredvidivih okolnosti i neizvršavanja zakonskih ili ugovorenih obveza druge ugovorne stranke.

OUP Štedionice koji se odnose na kredite za međufinanciranje sastavni su dio ugovora.

Ugovor o međufinanciranju može sadržavati i druge odredbe glede sigurnosti i zaštite probitaka ugovornih strana u skladu sa zakonom.

III. DRŽAVNA POTICAJNA SREDSTVA

Članak 23.

Visina državnih poticajnih sredstava

DPS za stambene štediške odobravaju se Štedionici iz državnog proračuna Republike Hrvatske u skladu sa Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini.

DPS obračunavaju se i pripisuju na račune stambene štednje sukladno Zakonu, i mogu se mijenjati na temelju Zakona za cijelo vrijeme trajanja ugovora o stambenoj štednji.

Članak 24.

Uplata državnih poticajnih sredstava

Ministarstvo financija uplaćuje DPS na račun Štedionice, a Štedionica je dužna primljeni iznos DPS evidentirati u svojim poslovnim knjigama i upisati na račune stambene štednje u roku od osam dana od primitka iznosa.

Uplaćena DPS vode se na računu stambene štednje na način da se u svakom trenutku može utvrditi njihov iznos i ona predstavljaju štedni ulog koji se ukamaćuje po istoj kamatnoj stopi kao i štedni uložiti te čine sastavni dio računa stambene štednje.

DPS vode se na računu stambene štednje zajedno sa štednim ulogom sve do otkaza, prijenosa ili prestanka ugovora o stambenoj štednji, odnosno do dana početka korištenja stambenog kredita.

Štedionica ne odgovara za eventualno kašnjenje ili neizvršenje uplata DPS, kao ni za eventualne

promjene uvjeta vezanih na stambenu štednju radi promjene važećih propisa Republike Hrvatske.

Članak 25.

Isplata državnih poticajnih sredstava

DPS zajedno s pripadajućom kamatom isplatit će se Štediši ako Štediša:

1. ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o stambenom kreditu u skladu s OUP Štedionice,
2. ne otkaže ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od pet godina uključujući i vrijeme štednje u drugim stambenim štedionicama,
3. raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovorenih obveza Štedionice.

Pripadajuća neuplaćena DPS isplatit će se Štediši, prenijeti u drugu stambenu štedionicu ili će se koristiti za otplatu dospjelih ili budućih obveza po stambenom kreditu kada Ministarstvo financija doznači ista na račun Štedionice.

Prijenosom sredstava raspoložive stambene štednje jednom godišnje u drugu stambenu štedionicu Štediša ne gubi stečena prava na DPS.

Članak 26.

Povrat državnih poticajnih sredstava

DPS zajedno s pripadajućom kamatom vratit će se u državni proračun na račun Ministarstva financija:

1. ako Štediša otkaže ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od pet godina,
2. u slučaju iz članka 15. stavka 3. ovih OUP, ako je vrijeme štednje trajalo kraće od pet godina,
3. ako Štedionica raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjenja ugovorenih obveza Štediša,
4. u slučaju raskida ugovora o stambenom kreditu zbog neispunjavanja ugovorenih obveza Štediša, ako je vrijeme štednje trajalo kraće od 5 godina.

IV. DODJELA UGOVORENOG IZNOSA

Članak 27.

Fond stambene štednje

Ugovoreni iznos dodjeljuje se iz fonda stambene štednje.

Fond stambene štednje formira se od štednih uloga, DPS, kamata, otplatnih anuiteta i drugih sredstava koje Štedionica pribavi na financijskom tržištu. Iz fonda stambene štednje najprije se oduzimaju iznosi potrebni za vraćanje otkazanih ugovora o stambenoj štednji i dospjelih tuđih sredstava.

Članak 28.

Uvjeti za dodjelu ugovorenog iznosa

Uvjeti koje mora ispunjavati Štediša da bi sudjelovao u dodjeli ugovorenog iznosa su:

1. da je od sklapanja ugovora o stambenoj štednji prošlo ugovoreno vrijeme štednje,
2. da je ostvaren minimalni iznos uštedevine ovisno o vrsti štednje sukladno odluci Štedionice,

3. da na dan vrednovanja (svakog zadnjeg kalendarskog dana u mjesecu) ima vrijednost ugovora najmanje u visini koju je Štedionica utvrdila za dodjelu.

Vrijednost ugovora utvrđuje se na način da se iznos kamate ostvarene na štedne uloge stečene do dana vrednovanja množi s tisuću, a tako dobiveni iznos dijeli se s umnoškom ugovorenog iznosa i kamatnom stopom vrste štednje.

Lista dodjele utvrđuje se svakog zadnjeg datuma u mjesecu prema vrijednosti ugovora, pri čemu prednost ima viša vrijednost ugovora.

Članak 29.

Obavijest o dodjeli ugovorenog iznosa

Štedionica pisanim putem obavještava Štedišu o stečenom pravu na dodjelu ugovorenog iznosa.

Štediša je obvezan u roku od 3 mjeseca od dodjele ugovorenog iznosa očitovati se u pisanom obliku o ponudi Štedionice za dodjelom ugovorenog iznosa.

Ako Štedionica u roku od šest mjeseci od dodjele ugovorenog iznosa u pisanom obliku ne zaprimi očitovanje Štediše o tome da li prihvaća ponudu Štedionice za dodjelom ugovorenog iznosa, smatrat će se da je Štediša odbio ponudu Štedionice za dodjelom ugovorenog iznosa.

Budući se unaprijed ne može točno odrediti dan dodjele ugovorenog iznosa, obavijesti dane tijekom vremena štambene štednje o datumu dodjele ne obvezuju Štedionicu.

Članak 30.

Dodjela ugovorenog iznosa

Štedionica dodjelom ugovorenog iznosa stavlja Štediši na raspolaganje njegovu ušteđevinu i stambeni kredit.

Stambeni kredit odobrava se Štediši koji ispunjava uvjete propisane člankom 32. ovih OUP.

Ako se Štediša očituje sukladno članku 29. ovih OUP da prihvaća ponudu Štedionice za dodjelu ugovorenog iznosa, Štedionica drži ugovoreni iznos u pripravnosti za isplatu 12 mjeseci nakon dodjele, u kojem roku Štediša mora podnijeti zahtjev za odobrenje stambenog kredita, jer u protivnom gubi pravo na stambeni kredit.

V. STAMBENI KREDITI

Članak 31.

Namjena stambenih kredita

Stambeni krediti odobravaju se za sljedeće namjene:

1. kupnju nekretnine i to stana ili obiteljske kuće,
2. izgradnju stana ili obiteljske kuće,
3. rekonstrukciju, adaptaciju i popravak te opremanje stana ili obiteljske kuće,
4. kupnju građevinske čestice bez ili s djelomično izgrađenom građevinom,
5. komunalno uređenje građevinske čestice,
6. otplatu stambenog kredita u korištenju uzetog kod kreditne institucije osnovane na području Republike Hrvatske i utrošenog za namjene iz točke 1. do 5. ovog stavka.

Uvjeti odobranja i visina iznosa kredita za opremanje stana identični su uvjetima za sve ostale

namjene stambenih kredita iz stavka 1. točke 1. do 6. ovog članka.

Kredit za opremanje stana odobrava se za sve vrste namještaja, kućanskih aparata, tehničkih uređaja (npr. audio, video, klima uređaji, osobna računala) i drugih predmeta za osobnu uporabu u stanu u smislu članka 8. stavka 2. točke 3. Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje.

Sredstva odobrenog stambenog kredita mogu se koristiti samo u Republici Hrvatskoj.

Članak 32.

Uvjeti za odobrenje stambenog kredita

Štedionica odobrava stambeni kredit Štediši ili osobi kojoj je Štediša ustupio prava u skladu s člankom 14. stavak 2. ovih OUP.

Tražitelj kredita podnosi Štedionici zahtjev za kredit na propisanom obrascu Štedionice. Kada zahtjev za kredit sadrži priloge koji se odnose na ostale sudionike kreditnog odnosa prilozi moraju biti popunjeni s točnim podacima te potpisani od tražitelja kredita i drugih uključenih sudionika.

Tražitelj kredita je obvezan, na zahtjev Štedionice, uz zahtjev za kredit dati potrebne podatke i dostaviti svu dokumentaciju koju propisuje Štedionica, a osobito podatke i dokumentaciju o identitetu tražitelja kredita i ostalih sudionika u kreditu, primanjima, iznosu i namjeni kredita te instrumentima osiguranja.

U svrhu sveobuhvatnog i kontinuiranog praćenja i upravljanja rizicima Štedionica procjenjuje kreditnu izloženost i rizičnost na temelju procjene kreditne sposobnosti i urednosti u ispunjavanju financijskih obveza tražitelja kredita i s njim povezanih osoba u Štedionici i članicama PBZ Grupe¹. Štedionica će svojim internim aktom utvrditi granice kreditne sposobnosti te utvrđivati kreditnu sposobnost sudionika u kreditu sukladno propisima o stambenom potrošačkom kreditiranju, kao i podzakonskim aktima Hrvatske narodne banke.

Kako bi Štedionica mogla uzeti u razmatranje zahtjev za kredit ili za izmjenu po postojećem kreditnom odnosu, tražitelj kredita i s njim povezane osobe su obvezni uredno podmirivati sve financijske obveze prema Štedionici i članicama PBZ Grupe.

Pod urednim ispunjenjem obveza prema Štedionici i/ili članici PBZ Grupe podrazumijeva se ispunjenje financijskih obveza na dan dospijea pojedine financijske obveze u Štedionici i/ili članici PBZ Grupe (npr. plaćanja glavnice, kamate, naknada po kreditima, kreditnim karticama, financijskom leasingu i sl).

Prije odobranja kreditne izloženosti, kao i kod svakog naknadnog povećanja kreditne izloženosti te tijekom trajanja ugovornog odnosa na osnovi koje je nastala kreditna izloženost Štedionica procjenjuje kreditnu sposobnost, provjerava urednost u podmirivanju financijskih obveza prema Štedionici i članicama PBZ Grupe.

¹ Podaci o članicama PBZ Grupe dostupni su na www.pbz.hr

Kod izračuna izloženosti prema tražitelju kredita, Štedionica uzima u obzir i s njim povezane osobe koje predstavljaju jedan rizik za PBZ Grupu (primjerice, zajedničke kreditne obveze, bračna povezanost, vlasnička povezanost i dr.).

Procjena kreditne sposobnosti i upravljanje kreditnim rizikom uzima u obzir čimbenike relevantne za procjenu vjerojatnosti da će tražitelj kredita ispuniti svoje obveze iz ugovora o kreditu. Štedionica ima obvezu procjenjivati kreditnu sposobnost dužnika te kvalitetu, utrživost, raspoloživost i vrijednost instrumenata osiguranja svojih tražbina, kako prilikom sklapanja ugovora, tako i za cijelo vrijeme trajanja pravnog odnosa.

Štedionica zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev tražitelja kredita ako ocijeni da su tražitelj kredita i s njim povezane osobe² u statusu neispunjavanja financijskih obveza na dan dospijeca (*eng. default*)³ u Štedionici i/ili članici PBZ Grupe i/ili ako procjeni da tražitelj kredita neće uredno ispunjavati sve svoje obveze prema Štedionici i članicama PBZ Grupe i/ili iz nekog drugog razloga ocijeni da ne želi zaključiti ugovor o kreditu. O odbijanju kreditnog zahtjeva Štedionica će obavijestiti tražitelja kredita.

Osim u slučaju iz prethodnog stavka, Štedionica zadržava pravo odbiti zahtjev za kredit, odnosno sklopiti ugovor o kreditu i ako tražitelj kredita uskrati dati podatke koji su potrebni za izvršenje ugovora i za aktivnosti prije sklapanja ugovora i/ili odbije dati podatke koji su potrebni za ispunjenje pravnih obveza Štedionice kao voditelja obrade ili izvršavanja službenih ovlasti Štedionice kao voditelja obrade upravljanja i procjene kreditnim i drugim rizicima.

Izostanak uplata po kreditu s osnova glavnice, kamata, naknada ili troškova, na datum dospijeca obveze može imati za posljedicu i smanjenu mogućnosti ili nemogućnost korištenja bankovnih i/ili financijskih usluga u Štedionici i članici PBZ Grupe.

Članak 33.

Instrumenti osiguranja otplate stambenog kredita

Za osiguranje otplate stambenog kredita tražitelj stambenog kredita dužan je uručiti Štedionici instrumente osiguranja otplate kredita. Prihvatljivim instrumentima osiguranja smatraju se isprava o suglasnosti za zapljenu primanja i/ili zadužnica, založno pravo na nekretnini koja se nalazi u

² Povezanim osobama smatra se i obrt koji je u vlasništvu Klijenta kao i korisnik kredita po kojemu je Klijent sudužnik (zajednička kreditna izloženost)

³ Smjernice EBA/GL/2016/07 o primjeni definicije statusa neispunjavanja obveza na temelju članka 178. Uredbe (EU) br. 575/2013 (Smatra se da je klijent i s njim povezane osobe u statusu neispunjavanja obveza ako klijent i s njim povezane osobe kasni u ispunjavanju dospjelih financijskih obveza prema Štedionici i/ili članicama PBZ Grupe više od 90 dana uzastopno, te je iznos ukupnog duga po svim financijskim obvezama veći od trenutno važećeg praga materijalnosti koji iznosi 750,00 HRK i 1% ukupne izloženosti PBZ Grupe prema klijentu (ukupnu izloženost čini zbroj svih financijskih obveza klijenta u PBZ Grupi: krediti, kartice, prekoračenja)

Republici Hrvatskoj, police osiguranja, depoziti stambene štednje i drugi instrumenti koje je tražitelj kredita dužan dostaviti na zahtjev i po izboru Štedionice.

Ukoliko je kao instrument osiguranja otplate stambenog kredita ugovoreno založno pravo na nekretnini, korisnik kredita dužan je istu osigurati na način da je ugovorena svota osiguranja najmanje jednaka iznosu nove građevinske vrijednosti nekretnine, svake godine obnavljati policu i vinkulirati je u korist Štedionice te dostaviti u Štedionicu, najkasnije do isteka roka važenja prethodne police, tokom cijelog vremena otplate kredita.

Ukoliko tijekom trajanja ugovornog odnosa Štedionica procijeni da je došlo do smanjenja vrijednosti kvalitete pojedinog instrumenta osiguranja, Štedionica može, ako je tako ugovoreno, tražiti novi instrument osiguranja najmanje iste vrijednosti kao i prethodni instrument. Štedionica može, ako je tako ugovoreno, zahtijevati od korisnika kredita ugovaranje naknadnog instrumenta osiguranja ili zamjenu pojedinih instrumenata osiguranja zbog promjene razine rizika ili vrijednosti sredstava osiguranja tijekom trajanja ugovornog odnosa.

Članak 34.

Ugovor o stambenom kreditu

Štedionica i tražitelj kredita koji je kreditno sposoban i posjeduje instrumente osiguranja za urednu otplatu stambenog kredita prema uvjetima Štedionice sklapaju ugovor o stambenom kreditu koji obavezno sadrži odredbe o:

1. ugovornim stranama,
2. namjeni kredita,
3. visini odobrenog kredita,
4. kamatnoj stopi na kredit i zateznoj kamatnoj stopi u slučaju neuredne otplate,
5. rokovima i načinu otplate kredita,
6. visini otplatnih anuiteta s odredbom o nepromjenjivosti anuiteta ugovorenih uz zaštitnu monetarnu klauzulu i rokova otplate ako se ne radi o ranijoj otplati,
7. uvjetima prijevremene otplate,
8. instrumentima osiguranja kredita,
9. nadzoru namjene korištenja kredita od strane Štedionice,
10. nadzoru namjene korištenja stambene štednje, DPS i kredita od strane Štedionice u skladu sa zakonom kada je razdoblje stambene štednje kraće od pet godina,
11. uvjetima raskida ugovora o kreditu, zbog više sile, nepredvidivih okolnosti i neizvršavanja zakonskih ili ugovornih obveza druge ugovorne strane.

Prilikom ugovaranja kredita, korisniku kredita se uručuje otplatni plan u obliku propisanom od strane Hrvatske narodne banke.

Članak 35.

Isplata stambenog kredita i rok korištenja

Nakon što Štedionica sklopi ugovor o stambenom kreditu s korisnikom kredita te se dostave svi

ugovoreni instrumenti osiguranja, pristupa se isplati kredita.

Stambeni kredit isplaćuje se nakon isplate ušteđevine ili istovremeno s ušteđevinom, osim kod kredita za međufinanciranje.

Štedionica ima pravo isplaćivati stambeni kredit u skladu s napredovanjem radova na temelju predočenih dokaza.

Rok korištenja kredita je 12 mjeseci po potpisu ugovora o stambenom kreditu.

Ako korisnik kredita ne iskoristi stambeni kredit u cijelosti u navedenom roku, prestaje obveza Štedionice na daljnju isplatu kredita.

Članak 36.

Kamatna stopa na stambeni kredit

Redovna godišnja kamatna stopa na stambeni kredit iznosi:

Vrsta štednje	Kamatna stopa HRK	Kamatna stopa valutna klauzula EUR
a) Prima	3,60%	3,30%
b) Bazna	3,70%	3,40%
c) Zlatna	3,80%	3,50%
d) Zlatna plus	3,02%	3,02%

Kamata za vrijeme korištenja kredita (interkalarna kamata) obračunava se u visini redovne kamate.

Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunava se u skladu s metodologijom definiranom podzakonskim aktom Hrvatske narodne banke kojom se uređuje EKS. Visina maksimalnog EKS-a, ovisno o vrsti/namjeni kredita, određena je zakonskim propisima.

Kod zaostalih plaćanja te dospjelih nenaplaćenih naknada i drugih troškova Štedionica obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu.

Članak 37.

Rok otplate stambenog kredita i anuiteti

Rok otplate stambenog kredita ovisi o ugovorenoj vrsti štednje:

- do 8 godina kod Prima štednje,
- do 15 godina kod Bazne štednje,
- do 25 godina kod Zlatne štednje,
- do 25 godina kod Zlatne plus štednje.

Najkraći rok otplate stambenog kredita je 3 godine.

Ugovoreni rok otplate stambenog kredita ne može se mijenjati, osim ako se ne radi o prijevremenoj otplati.

Otplata kredita započinje s datumom navedenim u ugovoru o stambenom kreditu.

Stambeni kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima do konačne otplate kredita.

Mjesečni anuiteti sastoje se od glavnice i obračunatih kamata.

Anuiteti dospijevaju na naplatu uzastopno, zadnjeg kalendarskog dana u mjesecu počevši od dana dospjeća prvog anuiteta.

Od uplata koje izvrši korisnik stambenog kredita obračunavaju se prema redoslijedu prvo naknade, onda kamate i glavnica.

Članak 38.

Prijevremena otplata stambenog kredita

Korisnik stambenog kredita može otplatiti kredit prije roka određenog ugovorom o kreditu u cijelosti ili djelomično, ali je dužan unaprijed podnijeti pisani zahtjev Štedionici.

Članak 39.

Otkaz ugovora o stambenom kreditu

Štedionica ima pravo otkazati ugovor o stambenom kreditu ako se korisnik kredita ne pridržava bilo koje odredbe ugovora o stambenom kreditu, a posebno ako:

- ne iskoristi kredit za namjenu za koju je kredit odobren,
- ne plati dva uzastopna dospjela anuiteta,
- dostavi Štedionici neistinitu ili netočnu dokumentaciju,
- onemogućava kontrolu namjenskog korištenja,
- se ne pridržava drugih obveza koje za njega proizlaze na temelju Zakona, ugovora o stambenom kreditu i ovih OUP.

Otkazom ugovora o stambenom kreditu dospjeva na naplatu cjelokupni preostali iznos stambenog kredita uvećan za ostale dospjele neplaćene obveze do dana otkaza ugovora o kreditu (redovna kamata, zatezna kamata, troškovi i sl.).

VI. OSTALE ODREDBE

Članak 40.

Zaštita osobnih podataka i bankovna tajna

Načela i pravila obrade osobnih podataka regulirana su putem dokumenta "Informacija o obradi osobnih podataka Štedionice", koji je klijentima javno dostupan na internet stranicama Štedionice: www.pbz-stambena.hr.

Podaci o Štedišama i korisnicima stambenog kredita Štedionice, kao i činjenice i okolnosti koje je Štedionica saznala na osnovi pružanja usluga Štedišama i korisnicima stambenih kredita, smatraju se bankovnom tajnom te ih Štedionica može otkriti samo u slučajevima i na način propisan zakonom.

Osobne podatke Štediše odnosno korisnika stambenog kredita i s njim povezanih osoba Štedionica prikuplja, obrađuje, čuva, dostavlja i upotrebljava samo u onom opsegu koji je potreban za procjenu i upravljanje rizicima i provedbu procjene kreditne sposobnosti te urednosti u podmirivanju obveza prema Štedionici i članicama PBZ Grupe.

U obuhvat podataka koje za svrhe obrade iz prethodnog stavka ulaze podaci o urednosti u podmirivanju obveza i podaci potrebni za procjenu kreditne sposobnosti i upravljanja rizicima koje je Štedionica, odnosno PBZ Grupa, saznala na osnovi pružanja usluga svojim klijentima (tzv. interni podaci), kao i podaci koje je Štedionica saznala razmjenom s drugim kreditnim institucijama i članicama njihovih grupa, te financijskim institucijama, pribavljanjem i korištenjem podataka izravno ili iz dostupnih kreditnih registara odnosno sustava prikupljanja, razmjene i pružanja podataka

koje su organizirale kreditne/financijske institucije ili na drugi odgovarajući način.

Članak 41.

Korespondencija

Sva komunikacija između Štedionice i Štediša, odnosno korisnika kredita, obavlja se u pisanom obliku.

Štediša odnosno korisnik stambenog kredita obvezuje se bez odgađanja obavijestiti Štedionicu o svakoj promjeni adrese ili drugih važnih podataka.

Pisane obavijesti Štedionice smatraju se dostavljenim ako su poslane na zadnju adresu o kojoj je Štediša odnosno korisnik stambenog kredita obavijestio Štedionicu.

Izjave Štediša odnosno korisnika stambenog kredita za koje nije potrebno prethodno odobrenje Štedionice započinju proizvoditi pravne učinke kad ih u pisanom obliku zaprimi Štedionica.

Članak 42.

Troškovi i naknade

Sve troškove vezane uz sklapanje ugovora o stambenoj štednji i ugovora o stambenom kreditu, sudske i javnobilježničke troškove, troškove procjene i slične troškove snosi Štediša odnosno korisnik stambenog kredita.

Vrste i visina naknada i troškova koje obračunava Štedionica utvrđuju se Tarifom naknada Štedionice.

Štedionica je ovlaštena izravno teretiti račun stambene štednje odnosno kreditni račun korisnika stambenog kredita za dospjela potraživanja s osnova naknada.

Članak 43.

Izvadak iz računa

Štedionica dostavlja Štediši, odnosno korisniku stambenog kredita, izvadak iz računa stambene štednje, odnosno obavijest o stanju njegovog stambenog kredita jednom godišnje za prethodnu kalendarsku godinu. Isti se smatra prihvaćenim ako Štediša odnosno korisnik stambenog kredita u roku od mjesec dana od dostave ne podnese prigovor u pisanom obliku.

Obavijest o stanju kredita Štedionica će jednom godišnje, bez naknade, uputiti i na adrese solidarnih dužnika i solidarnih jamaca. Obavijesti o stanju kredita se šalju sve do trenutka pokretanja postupka prisilne naplate putem suda ili javnog bilježnika.

Članak 44.

Nadzor namjenskog korištenja

Štedionica obavlja nadzor namjenskog korištenja sredstava sukladno Zakonu.

Članak 45.

Izmjena OUP

Štedionica može izmijeniti i dopuniti OUP u skladu sa Zakonom i uz prethodno odobrenje Hrvatske narodne banke.

Izmjene i dopune OUP primjenjuju se i na već sklopljene ugovore o stambenoj štednji, izuzev odredbi propisanih u članku 12. i članku 36., koje se odnose na kamatne stope na štedne uloge i stambene kredite do isteka ugovorenog roka štednje.

Ako 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 isplatu sredstava s računa stambene štednje i povući štedni ulog s obračunatim kamatama, bez naplate naknade za otkaz ugovora.

Članak 46.

Prestanak rada Štedionice

U slučaju prestanka rada Štedionice po sili Zakona ili odlukom osnivača, obustavit će se primanje štednih uloga i odobravanje stambenih i kredita za međufinanciranje te će Štedionica isplatiti Štedišama sva uštedena sredstva s pripadajućom kamatom obračunatom do dana povrata sredstava.

Članak 47.

Rješavanje prigovora i spороva

Ako Štediša odnosno korisnik kredita smatra da se Štedionica ne pridržava uvjeta iz ugovora o stambenoj štednji ili ugovora o stambenom kreditu odnosno pružanju financijskih usluga ili ovih Općih uvjeta, zakonskih odredbi kojima se uređuje pojedina usluga ili odredbi kojima se uređuje zaštita potrošača, može svoj prigovor podnijeti Štedionici u bilo kojoj poslovnoj prostoriji gdje se pružaju usluge Štedionice ili putem pošte, telefona, telefaks uređaja ili elektroničke pošte. Štedionica će na prigovor odgovoriti najkasnije u roku od 15 dana.

Ako je Štediša odnosno korisnik kredita nezadovoljan odgovorom ili rješenjem Štedionice na njegov uloženi prigovor, može o tome obavijestiti Hrvatsku narodnu banku.

U svim sporovima koji nastanu u vezi primjene odredaba ugovora, općih uvjeta ili mjerodavnih propisa može se podnijeti prijedlog za mirenje Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori ili bilo kojem centru za mirenje u Republici Hrvatskoj odnosno pokrenuti alternativno rješavanje potrošačkih sporova u skladu sa zakonom kojim se uređuje alternativno rješavanje potrošačkih sporova.

Za sve sporove koji bi proizašli iz ovih Općih uvjeta biti će mjerodavno hrvatsko pravo. U slučaju eventualnog spora proizašlog iz Općih uvjeta, Štediša odnosno korisnik kredita i Štedionica rješavat će ga sporazumno. U protivnom, ugovara se nadležnost suda u Zagrebu.

Članak 48.

Stupanje na snagu OUP

Ovi OUP stupaju na snagu i primjenjuju se od 01.10.2020. godine, a po pribavi prethodnog odobrenja Hrvatske narodne banke. Štedionica će iste objaviti na internet stranicama Štedionice: www.pbz-stambena.hr i vidljivim mjestima u svim poslovnim prostorijama gdje se pružaju usluge Štedionice.

Stupanjem na snagu ovih OUP prestaju važiti Opći uvjeti poslovanja OUP-11 PBZ stambene štedionice d.d. od 18.11.2019. godine.