

Opći uvjeti poslovanja

I. STAMBENA ŠTEDNJA

Članak 1.

Stambena štednja

Stambena štednja je organizirano prikupljanje novčanih sredstava - depozita od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba građana, odobravanjem kredita za stanogradnju hrvatskim državljanima uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske. Stambena štednja je posebna namjenska štednja. PBZ stambena štedionica d.d. (u daljnjem tekstu: Stambena štedionica) omogućava stambenim štedišama namjensku štednju uz mogućnost dobivanja dugoročnog stambenog kredita radi rješavanja stambenih potreba.

Članak 2.

Stambeni štediša

Stambeni štediša i korisnici stambenog kredita mogu biti samo hrvatski državljani.

Općine i gradovi mogu biti stambeni štediša samo pod uvjetom ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja.

Članak 3.

Valutna klauzula

Stambena štedionica prima novčane depozite i odobrava stambene kredite u domaćoj valuti uz ugovaranje zaštitne monetarne klauzule (valutne klauzule) iskazane u EUR. Sve uplate i isplate po računima stambene štednje odnosno računima stambenih kredita izvršene u kunama preračunavaju se u EUR po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan primitka odnosno isplate sredstava s računa Stambene štedionice.

Članak 4.

Osiguranje štednih uloga

Prikupljeni štedni ulozii podliježu obvezi osiguranja štednih uloga sukladno Zakonu o bankama.

Članak 5.

Sklapanje ugovora o stambenoj štednji

Stambena štedionica i stambeni štediša sklapaju ugovor o stambenoj štednji.

Zahtjev za sklapanje ugovora o stambenoj štednji podnosi se na obrascu Stambene štedionice određenom za tu svrhu. Svojim potpisom zahtjeva stambeni štediša potvrđuje primitak i priznavanje Općih uvjeta poslovanja Stambene štedionice koji su sastavni dio ugovora o stambenoj štednji. Zahtjev može podnijeti punoljetna osoba, te roditelj ili zakonski zastupnik za maloljetno dijete.

Ugovor o stambenoj štednji je sklopljen kad Stambena štedionica prihvati zahtjev stambenog štediša. Kao dokaz o tome stambeni štediša dobiva ispravu o sklopljenom ugovoru o stambenoj štednji kojom je potvrđen prihvati zahtjeva.

Stambena štedionica može, ne navodeći razloge odbiti zahtjev za sklapanjem ugovora o stambenoj štednji.

Članak 6.

Račun stambene štednje

Prihvaćanjem zahtjeva Stambena štedionica otvara stambenom štediši račun stambene štednje.

Svi ulozii koje stambeni štediša ulaže u Stambenu štedionicu, vode se na računu stambene štednje.

Račun stambene štednje sastoji se od štednih uloga stambenog štediša i kamate na štedne uloge, državnih poticajnih sredstava i kamate na državna poticajna sredstva, a vodi se tako da se u svakom trenutku može utvrditi njihov zaseban iznos.

Članak 7.

Vrijeme stambene štednje

Vrijeme štednje potrebno za ostvarivanje prava na stambeni kredit iznosi najmanje 2 godine.

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

Članak 8.

Ugovoreni iznos

Ugovor o stambenoj štednji sklapa se na određeni ugovoreni iznos.

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

Ugovoreni iznos sastoji se od:

- ušteđevine: štedni ulozii stambenog štediša umanjeni za naknade, uplaćena državna poticajna sredstva te kamate na štedne uloge i uplaćena državna poticajna sredstva.
- stambenog kredita koji je razlika ugovorenog iznosa i ušteđevine.

Ugovoreni iznos mora biti djeljiv sa 100.

Minimalni ugovoreni iznos je kunska protuvrijednost 2.000 EUR (dvijetisuće eura), a maksimalni 200.000 EUR (dvjestotisuća eura).

Članak 9.

Naknada za sklapanje ugovora o stambenoj štednji

Naknada za sklapanje ugovora o stambenoj štednji iznosi 1 % ugovorenog iznosa i naplaćuje se iz računa stambene štednje stambenog štediša, sukladno važećoj Odluci o naknadama za usluge Stambene štedionice. Ukoliko se naknada za sklapanje ugovora o stambenoj štednji ne naplati u cijelosti u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora, Stambena štedionica ima pravo otkazati ugovor bez obveze vraćanja do tada naplaćene naknade.

Članak 10.

Vrste stambene štednje

Stambeni štediša može izabrati jednu od slijedećih vrsta stambene štednje:

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

Ugovorena vrsta štednje određuje kamatnu stopu na stambenu štednju, vrijeme čekanja na dodjelu ugovorenog iznosa, kamatnu stopu na stambeni kredit i rok otplate stambenog kredita.

Članak 11.

Prvi štedni ulog i ostali štedni ulozii

Minimalni iznos mjesečnog štednog uloga iznosi 1 % ugovorenog iznosa kod Prima štednje, odnosno 0,5 % ugovorenog iznosa kod Bazne i Zlatne štednje. Prvi štedni ulog potrebno je uplatiti najkasnije 10 dana od datuma sklapanja ugovora.

Stambeni štediša je dužan prema Stambenoj štedionici podmirivati ugovoreni iznos štednog uloga do zadnjeg datuma u mjesecu. Uplata se smatra izvršenom kad je prispjela na račun Stambene štedionice.

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

Izvanredne uplate su dopuštene, ali ne utječu na skraćivanje vremena čekanja na dodjelu.

Ako je stambeni štediša u zaostatku s više od 6 ugovorenih štednih uplata, Stambena štedionica može otkazati ugovor o stambenoj štednji.

Članak 12.

Kamatna stopa, obračun i pripis kamate

Štedni ulozii i uplaćena državna poticajna sredstva ukamaćuju se primjenom konformne metode obračuna po godišnjoj stopi od:

- 1,50 % kod Prima štednje,
- 2,00 % kod Bazne štednje,
- 3,33 % kod Zlatne štednje.

Kamata se obračunava od datuma prispjeća sredstava na račun Stambene štedionice, a pripisuje se na račun stambene štednje 31. prosinca svake godine, odnosno na dan isplate ušteđevine s računa stambene štednje.

Izdvojena isplata kamate u okviru štednje nije moguća.

Članak 13.

Izmjene ugovora o stambenoj štednji

Izmjene ugovora o stambenoj štednji odobrava Stambena štedionica na temelju pismenog zahtjeva stambenog štediša. Ugovorena vrsta štednje može se mijenjati aneksom ugovora ako ugovoreni iznos još nije dodjeljen.

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 datuma sklapanja ugovora, odnosno datuma prve uplate.

Povećanje ili smanjenje ugovorenog iznosa moguće je unutar granica minimalnog i maksimalnog ugovorenog iznosa utvrđenih člankom 8. ovih Općih uvjeta s time da smanjenje ugovorenog iznosa ne može biti manje od ušteđevine. Ukoliko iznos ušteđevine premaši ugovoreni iznos, Stambena štedionica će prilikom dodjele ili otkaza ugovora povećati ugovoreni iznos na visinu ušteđevine i naplatiti naknadu sukladno važećoj Odluci o naknadama za usluge. Ugovoreni iznos može se povećati ili smanjiti samo ako još nije dodijeljen ili ako se stambeni štediša odrekao već izvršene dodjele, a nije počeo koristiti ušteđevinu.

Smanjenje predstavlja smanjenje ugovorenog iznosa bez mogućnosti povrata uplaćenih štednih uloga. Ukoliko stambeni štediša ima više ugovora iste vrste štednje, tada se ti ugovori mogu spojiti. Spajanje dodjeljenih i nedodjeljenih ugovora nije dopušteno. Kod spajanja ugovora ugovoreni iznos ne smije prijeći gornju granicu navedenu u članku 8. ovih Općih uvjeta.

Izmjenom ugovora ponovno se izračunava vrijednost ugovora. Prilikom izmjene ugovora već uplaćene naknade se ne vraćaju.

U slučaju izmjene ugovora o stambenoj štednji Stambena štedionica može uvjetovati da stambeni štediša sudjeluje u dodjeli najranije 6 mjeseci po prihvaćanju izmjene ugovora.

Članak 14.

Ustupanje prava i obveza iz ugovora o stambenoj štednji
Stambeni štediša može svoja prava iz ugovora o stambenoj štednji ustupiti članu svoje obitelji.

Pod članovima obitelji smatraju se bračni 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 Stambene štedionice. Stambena štedionica izdaje navedenu suglasnost na temelju pismenog zahtjeva stambenog štediša.

Ustupanjem ugovora o stambenoj štednji ustupatelj odustaje od svih svojih potraživanja iz ugovora o stambenoj štednji, a novi vlasnik (primatelj) ugovora o stambenoj štednji zadržava pravo na državna poticajna sredstva i pripadajuću kamatu koju je sukladno Zakonu, ostvario ustupatelj. U slučaju da stambeni štediša ustupi ugovor o stambenoj štednji bez suglasnosti Stambene štedionice, Stambena štedionica može otkazati ugovor o stambenoj štednji.

Članak 15.

Prijelaz prava i obveza iz ugovora o stambenoj štednji

U slučaju smrti stambenog štediša 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 obaveze. Ako nasljednici ne postignu dogovor, ugovor o stambenoj štednji prestaje na dan smrti oporučitelja, a u ostavinsku masu ulazi samo ušteđeni iznos s obračunatim kamatama do donošenja pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju. Državna poticajna sredstva s pripadajućom kamatom ulaze u ostavinsku masu samo u slučaju, ako vrijeme štednje nije trajalo kraće od pet godina.

Članak 16.

Otkaz ugovora o stambenoj štednji

Svaki zahtjev stambenog štediša za raspolaganje ili isplatu sredstava stambene štednje smatra se otkazom ugovora o stambenoj štednji.

Stambeni štediša može ugovor o stambenoj štednji otkazati bez otkaznog roka u bilo koje vrijeme.

Otkazom ugovora prestaje obveza stambenog štediša za plaćanjem štednih uloga.

Otkaz ugovora o stambenoj štednji odobrava se na osnovu pismenog zahtjeva stambenog štediša.

Stambena štedionica može otkazati ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja ugovornih obveza stambenog štediša, odnosno ukoliko stambeni štediša založi, prenese ili ustupi ugovor o stambenoj štednji bez prethodne suglasnosti Stambene štedionice.

U slučaju otkaza ugovora o stambenoj štednji, Stambena štedionica će izvršiti isplatu sredstava s računa stambene štednje najkasnije u roku 30 dana od dana zaprimanja obavijesti o otkazu, prema redoslijedu zaprimljenih zahtjeva. Ukoliko je stambena štednja trajala kraće od 5 godina, a ugovoreni iznos nije dodjeljen prilikom otkaza ugovora o stambenoj štednji, Stambena štedionica naplaćuje naknadu za otkaz ugovora o stambenoj štednji sukladno važećoj Odluci o naknadama za usluge, a stambeni štediša gubi pravo na državna poticajna sredstva i kamatu na državna poticajna sredstva.

II. DRŽAVNA POTICAJNA SREDSTVA

Članak 17.

Visina državnih poticajnih sredstava

Državna poticajna sredstva odobravaju se Stambenoj 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.

Pravo na državna poticajna sredstva za dio štednog uloga koji prelazi zakonski maksimum po stambenom štediši u jednoj godini, prenosi se u sljedeću kalendarsku godinu.

Članak 18.

Uplata državnih poticajnih sredstava

Ministarstvo financija uplaćuje državna poticajna sredstva na račun Stambene štedionice, a Stambena štedionica je dužna primljeni iznos državnih poticajnih sredstava evidentirati u svojim poslovnim knjigama i upisati na račune stambene štednje u roku od osam dana od primitka iznosa. Uplaćena državna poticajna sredstva vode se na račun 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 uložci, te čine sastavni dio računa stambene štednje.

Državna poticajna sredstva vode se na račun stambene štednje zajedno sa štednim ulogom sve do otkaza ili prestanka ugovora o stambenoj štednji, odnosno do dana početka korištenja stambenog kredita.

Stambena štedionica ne odgovara za eventualno kašnjenje ili neizvršenje uplata državnih poticajnih sredstava, kao ni za eventualne promjene uvjeta vezanih na stambenu štednju radi promjene zakonskih propisa.

Članak 19.

Isplata državnih poticajnih sredstava

Državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućom kamatom isplatit će se stambenom štediši ako stambeni štediša:

1. ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o stambenom kreditu u skladu s Općim uvjetima poslovanja Stambene štedionice,
 2. ne otkáže ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od pet godina,
 3. raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovorenih obveza Stambene štedionice.
- Pripadajuća neuplaćena državna poticajna sredstva isplatit će se stambenom štediši ili će se koristiti za otplatu dospjelih ili budućih obveza po stambenom kreditu kada Ministarstvo financija doznači ista na račun Stambene štedionice.

Članak 20.

Povrat državnih poticajnih sredstava

Državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućom kamatom vratit će se u državni proračun na račun Ministarstva financija:

1. ako stambeni štediša otkáže ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od pet godina,
2. ako Stambena štedionica otkáže ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjenja ugovorenih obveza stambenog štediša,
3. u slučaju iz članka 15. stavka 3 ovih Općih uvjeta, ako je vrijeme štednje trajalo kraće od pet godina,
4. u slučaju otkaza ugovora o stambenom kreditu zbog neispunjavanja ugovorenih obveza stambenog štediša, ako je vrijeme štednje trajalo kraće od 5 godina.

III. DODJELA UGOVORENOG IZNOSA

Članak 21.

Fond stambene štednje

Ugovoreni iznos dodjeljuje se iz fonda stambene štednje. Fond stambene štednje formira se od štednih uloga, državnih poticajnih sredstava, kamata, otplatnih anuiteta i drugih sredstava koje Stambena 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 22.

Uvjeti za dodjelu ugovorenog iznosa

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

1. da je od sklapanja ugovora o stambenoj štednji prošlo ugovoreno vrijeme štednje, minimalno 2 godine kod Prima štednje, odnosno 5 godina kod Bazne i Zlatne štednje,
2. da visina uštedevine iznosi minimalno 50 % ugovorenog iznosa kod Prima štednje, odnosno 40 % kod Bazne i Zlatne štednje,
3. da na dan vrednovanja (svakog zadnjeg dana u mjesecu) ima vrijednost ugovora najmanje u visini koju je Stambena štedionica utvrdila za termin dodjele.

Vrijednost ugovora računa 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 23.

Obavijest o dodjeli ugovorenog iznosa

Stambena štedionica pismenim putem obavještava stambenog štedišu o stečenom pravu na dodjelu. Izjavi li stambeni štediša da prihvaća dodjelu, ugovor o stambenoj štednji raspoređuje se u navedeni termin dodjele, a ugovoreni iznos priprema za dodjelu. Stambeni štediša gubi pravo na dodjelu u terminu iz obavijesti, ako u ponuđenom roku ne potvrdi prihvaćanje dodjele ili opozove već prihvaćanu dodjelu.

Stambeni štediša ima pravo već prihvaćenu dodjelu opozvati tako dugo dok se njegova uštedevina nalazi na računu stambene štednje.

Ako su po ugovoru ispunjeni svi uvjeti za dodjelu ili ako je dodjela opozvana, stambeni štediša se može pismenim putem prijaviti za ponovno sudjelovanje u jedan od slijedećih termina dodjele.

Budući da se unaprijed ne može točno odrediti datum dodjele ugovorenog iznosa, tokom štednje o točnom datumu dodjele Stambena štedionica može davati samo neobvezujuće informacije.

Članak 24.

Dodjela ugovorenog iznosa

Stambena štedionica dodjelom ugovorenog iznosa stavlja stambenom štediši na raspolaganje njegovu uštedevinu i stambeni kredit.

Iznos stambenog kredita izračunava se kao razlika ugovorenog iznosa i uštedevine.

Stambeni kredit odobrava se stambenom štediši koji ispunjava uvjete propisane člankom 26. ovih Općih uvjeta. Ukoliko stambeni štediša ne ispunji uvjete za odobrenje stambenog kredita, tada je pravo stambenog štediša ograničeno samo na isplatu uštedevine.

Stambena štedionica drži ugovoreni iznos u pripravnosti za isplatu 6 mjeseci nakon dodjele. Ako stambeni štediša unutar tog roka ne preda Stambenoj štedionici svu dokumentaciju potrebnu za odobrenje stambenog kredita dodjela se opoziva. Ako je već izvršena isplata uštedevine to rezultira otkazivanjem ugovora o stambenoj štednji.

IV. STAMBENI KREDITI

Članak 25.

Namjena stambenih kredita

Stambeni krediti mogu se koristiti za slijedeće namjene:

1. kupnju nekretnine i to stana ili obiteljske kuće,
2. izgradnju stana ili obiteljske kuće,
3. rekonstrukciju, adaptaciju i popravak 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 banke ili štedionice osnovane na području Republike Hrvatske i utrošenog za namjene iz točke 1. do 5. ovog članka.
- Sredstva odobrenog stambenog kredita mogu se koristiti samo u Republici Hrvatskoj.

Stambena štedionica može općinama i gradovima odobriti kredite za predfinanciranje za namjene iz stavka 1. ovog članka.

Kredit iz prethodnog stavka ovih Općih uvjeta odobravaju se iz fonda stambene štednje Stambene štedionice i to maksimalno deset posto ukupnih sredstava fonda stambene štednje.

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

Članak 26.

Uvjeti za odobrenje stambenog kredita

Stambena štedionica odobrava stambeni kredit stambenom štediši ili osobi kojoj je stambeni štediša ustupio prava u skladu s člankom 14. stavak 2. ovih Općih uvjeta. Za odobrenje stambenog kredita tražitelj je dužan Stambenoj štedionici podnijeti zahtjev za stambeni kredit na propisanom obrascu i propisanim rokovima.

Uz zahtjev tražitelj kredita je dužan dostaviti i dokumentaciju o kreditnoj sposobnosti, instrumentima osiguranja, kao i o namjenskom korištenju sredstava sukladno Zakonu.

Članak 27.

Instrumenti osiguranja otplate stambenog kredita

Za osiguranje otplate stambenog kredita, tražitelj stambenog kredita dužan je pružiti jedan ili više instrumenata osiguranja po izboru Stambene štedionice:

1. hipoteku na nekretninu koja se nalazi u Republici Hrvatskoj,
2. fiducijarni prijenos prava vlasništva na nekretnini koja se nalazi u Republici Hrvatskoj,
3. administrativnu zabranu na plaći,
4. solidarne jamce,
5. policu životnog osiguranja vinkuliranu u korist Stambene štedionice,
6. ostale instrumente osiguranja.

Ukoliko je kao instrument osiguranja otplate stambenog kredita ugovorena nekretnina, korisnik kredita dužan je istu osigurati, svake godine obnavljati policu i vinkulirati je u korist Stambene štedionice te dostaviti u Stambenu štedionicu, najkasnije do isteka roka važenja prethodne police, tokom cijelog vremena otplate kredita. Stambena štedionica ima pravo tražiti dodatna osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ugovora o stambenom kreditu, ako se postojeće osiguranje pokaže nedostatnim. Potrebne instrumente osiguranja otplate stambenog kredita Stambena štedionica određivat će posebno za svaki konkretan slučaj.

Procjenu nekretnine obavlja ovlašteni procjenitelj po izboru Stambene štedionice.

Članak 28.

Ugovor o stambenom kreditu

Stambena štedionica i tražitelj kredita koji je kreditno sposoban i posjeduje instrumente osiguranja za urednu otplatu stambenog kredita prema kriterijima Stambene 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. rok i način 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 ranije otplate,
8. instrumentima osiguranja kredita,
9. o kontroli namjene korištenja kredita od strane Stambene štedionice,
10. o uvjetima otkaza ugovora o kreditu,
11. ostale odredbe ugovornih strana.

Svojim potpisom ugovora o stambenom kreditu, stambeni štediša istovremeno potvrđuje priznavanje Općih uvjeta poslovanja Stambene štedionice koji se odnose na stambene kredite.

Članak 29.

Isplata stambenog kredita i rok korištenja

Nakon što Stambena štedionica sklopi ugovor o stambenom kreditu s korisnikom kredita pristupa se isplati kredita. Stambeni kredit isplaćuje se nakon isplate uštedevine ili istovremeno s uštedevinom.

Stambena 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.

Ukoliko korisnik kredita ne iskoristi stambeni kredit u cijelosti u navedenom roku, prestaje obveza Stambene štedionice na daljnju isplatu kredita.

Članak 30.

Kamatna stopa na stambeni kredit

Redovna godišnja kamatna stopa na stambeni kredit iznosi:

- 4,44 % kod Prima štednje,
- 4,88 % kod Bazne štednje,
- 5,88 % kod Zlatne štednje.

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

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

Članak 31.

Rok otplate stambenog kredita i anuiteti

Rok otplate stambenog kredita ovisi o ugovorenoj vrsti štednje:

- do 5 godina kod Prima štednje,
- do 12 godina kod Bazne štednje,
- do 20 godina kod Zlatne štednje.

Najkraći rok otplate stambenog kredita je 3 godine. Utvrđeni rok otplate stambenog kredita ne može se mijenjati, osim ako se ne radi o ranijoj otplati.

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

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

Mjesečni anuiteti sastoje se od glavnice i obračunatih kamata. Anuiteti dopijevaju prvog u mjesecu i smatraju se uredno plaćenima, ako prispiju na račun Stambene štedionice najkasnije do 15. dana u mjesecu.

Izvanredne otplate su dopuštene i nemaju utjecaja na rok otplate kredita.

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

Članak 32.

Ranija otplata stambenog kredita

Korisnik stambenog kredita može otplatiti kredit i ranije od ugovorenog roka ali je o tome dužan unaprijed obavijestiti Stambenu štedionicu.

Članak 33.

Otkaz ugovora o stambenom kreditu

Stambena 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 otplatna anuiteta,
- dostavi Stambenoj štedionici neistinitu i neispravnu dokumentaciju,
- onemogućava kontrolu namjenskog korištenja,
- se ne pridržava drugih obveza koje za njega proizlaze na temelju Zakona, ugovora o stambenom kreditu i ovih Općih uvjeta.

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

V. OSTALE ODREDBE

Članak 34.

Korespondencija

Svi poslovni kontakti obavljaju se u pisanom obliku.

Stambeni štediša odnosno korisnik stambenog kredita obvezuje se bez odgađanja obavijestiti Stambenu štedionicu o promjeni adrese ili drugih važnih podataka.

Pismene obavijesti Stambene štedionice smatraju se dostavljenim ako su poslana na zadnju adresu koju je stambeni štediša odnosno korisnik stambenog kredita prijavio Stambenoj štedionici.

Izjave stambenog štediše odnosno korisnika stambenog kredita za koje nije potrebno prethodno odobrenje Stambene štedionice stupaju na snagu kad ih u pismenom obliku zaprimi Stambena štedionica.

Članak 35.

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 stambeni štediša odnosno korisnik stambenog kredita. Vrste i visina naknada koje obračunava Stambena štedionica utvrđuju se Odlukom o naknadama.

Stambena štedionica može izmijeniti visinu naknada sukladno tržišnim uvjetima.

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

Članak 36.

Izvadak iz računa

Stambena štedionica šalje stambenom štediši odnosno korisniku stambenog kredita izvadak iz računa stambene štednje odnosno stambenog kredita jednom godišnje, najkasnije do kraja siječnja tekuće godine za prethodnu kalendarsku godinu. Isti se smatra prihvaćenim ako stambeni štediša odnosno korisnik stambenog kredita u roku od mjesec dana od prijema ne uloži pismenu primjedbu.

Članak 37.

Nadzor namjenskog korištenja

Stambena štedionica obavlja nadzor namjenskog korištenja sredstava sukladno Zakonu.

Članak 38.

Izmjena općih uvjeta

Stambena štedionica može izmijeniti Opće uvjete poslovanja u skladu sa Zakonom i uz prethodno odobrenje Hrvatske narodne banke.

Izmjene je moguće provesti samo u dijelu koji se ne odnosi na odredbe o nepromjenjivosti anuiteta i rokova otplate kredita sukladno članku 11. st.3. Zakona, te se primjenjuju samo pri sklapanju novih ugovora o stambenoj štednji. Izmjena Općih uvjeta poslovanja objavljuje se u dnevnom tisku i na mjestima na kojima se sklapaju ugovori o stambenoj štednji sa Stambenom štedionicom.

Ukoliko se izmjene i dopune Općih uvjeta poslovanja odnose na već sklopljene ugovore o stambenoj štednji, a stambeni štediša pismeno odbije njihovo prihvaćanje, Stambena štedionica može otkazati ugovor o stambenoj štednji i isplatiti uštedevinu stambenom štediši sukladno članku 16. ovih Općih uvjeta poslovanja.

Članak 39.

Prestanak rada Stambene štedionice

U slučaju prestanka rada Stambene štedionice po sili Zakona, Stambena štedionica će postupiti prema odredbama Zakona. U slučaju prestanka rada Stambene štedionice odlukom osnivača, Stambena štedionica obavezna je vratiti stambenim štedišama sva uložena sredstva s pripadajućom kamatom obračunatom do dana povrata sredstava.

Članak 40.

Nadležnost u slučaju spora

U slučaju spora između stambenog štediše odnosno korisnika stambenog kredita i Stambene štedionice mjesno je nadležan sud sjedišta Stambene štedionice.

Članak 41.

Stupanje na snagu Općih uvjeta

Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu po odobrenju od Hrvatske narodne banke.

Zagreb, studeni, 2003. godine