



Opći uvjeti poslovanja OUP-04

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 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 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 Štedionice.

Članak 4.

Osiguranje štednih uloga

Prikupljeni stambeni štedni ulogi 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 podnosi se na obrascu Štedionice određenom za tu svrhu. Zahtjev može podnijeti punoljetna osoba te roditelj ili zakonski zastupnik malodobne osobe ili skrbnik.

Ugovor o stambenoj štednji smatra se sklopljenim onoga dana kada Štediša podnese zahtjev Štedionici za sklapanje ugovora o stambenoj štednji, a Štedionica izda Potvrdu o prihvatu zahtjeva za sklapanje ugovora o stambenoj štednji.

Zahtjev, Potvrda o prihvatu zahtjeva za sklapanje ugovora o stambenoj štednji, Opći uvjeti poslovanja (u daljnjem tekstu: OUP) i plan uplata sastavni su dio ugovora o stambenoj štednji.

Štedionica može ne navodeći razloge odbiti zahtjev za sklapanjem ugovora o stambenoj štednji.

Članak 6.

Račun stambene štednje

Prihvaćanjem zahtjeva Štedionica otvara Štediši račun stambene štednje.

Svi ulogi 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 ulogi 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

Naknada za sklapanje ugovora o stambenoj štednji iznosi 1% ugovorenog iznosa umanjena za odobrene bonuse utvrđene posebnom odlukom Štedionice i naplaćuje se iz računa stambene štednje Štediše, sukladno Odluci o naknadama za usluge Štedionice, važećoj u trenutku sklapanja ugovora o stambenoj štednji.

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

Štediša može izabrati jednu od sljedećih vrsta stambene štednje:

- a) Prima štednja - vrijeme štednje min. 2 godine (P4),
- b) Bazna štednja - vrijeme štednje min. 5 godina (B4),
- c) Zlatna štednja - vrijeme štednje min. 5 godina (Z4),
- d) Zlatna dječja štednja - vrijeme štednje min. 5 godina (D4).

Kamatne stope na stambenu štednju, na stambeni kredit, na kredit za međufinanciranje i rokovi otplate kredita određuju se ovisno o vrsti stambene štednje. Ugovor o Zlatnoj dječjoj štednji može se sklopiti samo za korist djeteta koje u trenutku sklapanja ugovora nije navršilo 13 godina života.

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 dodjeli, 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:

- a) Prima štednja (P4) 2,00%,
- b) Bazna štednja (B4) 2,50%,
- c) Zlatna štednja (Z4) 3,10%,
- d) Zlatna dječja štednja: (D4)

3,10% za prvu godinu štednje,
3,20% za drugu godinu štednje,
3,30% za treću godinu štednje,
3,40% za četvrtu godinu štednje,
3,50% za petu godinu štednje.

Kamata se obračunava od datuma prispjeća sredstava na račun Štedionice, a pripisuje se na račun stambene štednje 31. prosinca svake godine, a kod Zlatne dječje štednje i po isteku svake godine štednje.

Izdvojena isplata kamate u okviru štednje nije dopuštena.

Članak 13.

Izmjene ugovora o stambenoj štednji

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

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.

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 ušteđevine. Ako iznos ušteđevine premaši ugovoreni

iznos, Štedionica će prilikom dodjele, raskida, prijenosa, otkaza ili prestanka ugovora povećati ugovoreni iznos na visinu ušteđevine i naplatiti razliku naknade sukladno važećoj Odluci o naknadama za usluge.

Izmjenom ugovora ponovno se izračunava vrijednost ugovora.

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.

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 ušteđeni 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 ovlaštena je Uprava Štedionice i radnici Štedionice zaposleni u Odjelu štedno-kreditnih poslova.

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 Odluci o naknadama za usluge.

Članak 17.

Otkaz i raskid ugovora o stambenoj štednji

Svaki zahtjev Štediša 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 Štediša za plaćanjem štednih uloga.

Za otkaz i raskid ugovora o stambenoj štednji Štedionica će naplatiti naknadu sukladno Odluci o naknadama za usluge.

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 Štediša 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.

Protek roka na koji se ugovara stambena štednja

Nakon proteka ugovorenog roka stambene štednje, Štediša može:

1. nastaviti stambenu štednju bez sklapanja novog ugovora do ispunjenja uvjeta za dodjelu ugovorenog iznosa (kod Zlatne dječje štednje po kamatnoj stopi od 3,50%), ali najduže do 12 mjeseci nakon proteka ugovorenog roka stambene štednje,
2. raspolagati sredstvima prikupljene stambene štednje,
3. zaključiti novi ugovor o stambenoj štednji po novim uvjetima 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

Radi odobrenja kredita za međufinanciranje tražitelj kredita dužan je Štedionici podnijeti zahtjev za kredit za međufinanciranje na propisanom obrascu.

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

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 štediša 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 ukamačuje po istoj kamatnoj stopi kao i štedni ulozi, 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 otkáže 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 otkáže 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 Štediše,
4. u slučaju raskida ugovora o stambenom kreditu zbog neispunjavanja ugovorenih obveza Štediše, 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 uštedevisine 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 te će nakon isteka navedenog roka Štedionica na prikupljena sredstva stambene štednje obračunati kamatu sukladno članku 17. stavku 6. ovih OUP, a Štediša gubi pravo na dodjelu ugovorenog iznosa.

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

Članak 30.

Dodjela ugovorenog iznosa

Štedionica dodjelom ugovorenog iznosa stavlja Štediši na raspolaganje njegovu uštedevinu 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, a Štedionica će na prikupljena sredstva stambene štednje obračunati kamatu sukladno članku 17. stavku 6. ovih OUP.

V. STAMBENI KREDITI

Članak 31.

Namjena stambenih kredita

Stambeni krediti mogu se koristiti 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 banke ili Štedionice osnovane na području Republike Hrvatske i utrošenog za namjene iz točke 1. do 5. ovog stavka.

Uvjeti odobravanja i visina svote 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.

Za odobrenje stambenog kredita tražitelj je dužan Štedionici podnijeti zahtjev za stambeni kredit na propisanom obrascu i u 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 33.

Instrumenti osiguranja otplate stambenog kredita

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

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

Ukoliko je kao instrument osiguranja otplate stambenog kredita ugovorena nekretnina, korisnik kredita dužan je istu osigurati na način da je ugovorena svota osiguranja najmanje jednaka iznosu odobrenog kredita, 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.

Štedionica ima pravo tražiti dodatna osiguranja za cijelo vrijeme trajanja ugovora o stambenom kreditu, ako se postojeće osiguranje pokaže nedostatnim. Ako Štediša ne dade dodatna jamstva sukladno zahtjevu Štedionice, Štedionica može raskinuti ugovor o stambenom kreditu. Potrebne instrumente osiguranja otplate stambenog kredita Štedionica će određivati posebno za svaki konkretan slučaj.

Procjenu nekretnine obavlja ovlašteni procjenitelj po izboru Štedionice.

Članak 34.

Ugovor o stambenom kreditu

Štedionica i tražitelj kredita koji je kreditno sposoban i posjeduje instrumente osiguranja za urednu otplatu stambenog kredita prema kriterijima Štedionice sklapaju ugovor o stambenom kreditu koji obavežno 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. o nadzoru namjene korištenja kredita od strane Štedionice,
10. o 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. o uvjetima otkaza ugovora o kreditu.

Svojim potpisom ugovora o stambenom kreditu tražitelj kredita istovremeno potvrđuje priznavanje OUP Štedionice koji se odnose na stambene kredite kao sastavnog dijela ugovora o stambenom kreditu.

Članak 35.

Isplata stambenog kredita i rok korištenja

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

- a) kod Prima štednje (P4) 4,88%,
- b) kod Bazne štednje (B4) 5,22%,
- c) kod Zlatne štednje (Z4) 5,44%,
- d) kod Zlatne dječje štednje (D4) 5,44%.

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

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:

a) do 8 godina kod Prima štednje (P4),
b) do 15 godina kod Bazne štednje (B4),
c) do 20 godina kod Zlatne štednje (Z4),
d) do 20 godina kod Zlatne dječje štednje (D4).
Najkraći rok otplate stambenog kredita je 3 godine.
Utvrđeni 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 vraća 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 dospijeca prvog anuiteta.
Izvanredne otplate su dopuštene i nemaju utjecaj na iznos anuiteta već na skraćivanje roka otplate kredita.
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 i prije ugovorenog roka, ali je o tome dužan unaprijed obavijestiti Štedionicu.

Članak 39.

Raskid ugovora o stambenom kreditu

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

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

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

VI. OSTALE ODREDBE

Članak 40.

Korespondencija

Svi poslovni kontakti obavljaju 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 poslone na zadnju adresu o kojoj je Štediša odnosno korisnik stambenog kredita obavijestio Štedionicu.
Izjave Štediše odnosno korisnika stambenog kredita za koje nije potrebno prethodno odobrenje Štedionice započinju proizvoditi pravne učinke kad ih u pisanom obliku zaprimi Štedionica.

Članak 41.

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 koje obračunava Štedionica utvrđuju se Odlukom o naknadama za usluge Štedionice.

Štedionica može izmijeniti visinu naknada sukladno tržišnim uvjetima.

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

Članak 42.

Izvadak iz računa

Štedionica šalje 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 Štediša odnosno korisnik stambenog kredita u roku od mjesec dana od dostave ne podnese prigovor u pisanom obliku.

Članak 43.

Nadzor namjenskog korištenja

Štedionica obavlja nadzor namjenskog korištenja sredstava sukladno Zakonu.

Članak 44.

Izmjena OUP

Štedionica može izmijeniti i dopuniti OUP 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. 1. toč. 3. Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje te se primjenjuju samo pri sklapanju novih ugovora o stambenoj štednji.

Ako se izmjene i dopune OUP odnose na već postojeće ugovore o stambenoj štednji, Štediša može u roku od mjesec dana nakon stupanja na snagu izmjena i dopuna OUP pisano izjaviti da ne želi da se izmjene i dopune OUP odnose na njegov ugovor o stambenoj štednji. Izmijenjene i dopunjene odredbe OUP glede visine kamatnih stopa na štedne uloge, uplaćeni DPS i stambene kredite ne odnose se na već sklopljene ugovore o stambenoj štednji, a ako Štediša želi da se odredbe izmijenjenih i dopunjenih OUP glede kamatnih stopa na štedne uloge i stambene kredite primjenjuju i na njegov ugovor sklopljen prije stupanja na snagu izmjena i dopuna OUP, Štediša može pisano izjaviti da prihvaća primjenu izmjena i dopuna OUP i u tom dijelu, u kojem slučaju će Štedionica izvršiti reobračun kamate na štedne uloge prema izmijenjenim i dopunjenim odredbama OUP počevši od dana sklapanja ugovora o stambenoj štednji.

Izmjene i dopune OUP objavljuju se u dnevnom tisku i na mjestima na kojima se sklapaju ugovori o stambenoj štednji sa Štedionicom.

Članak 45.

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 46.

Nadležnost u slučaju spora

U slučaju spora između Štediša odnosno korisnika stambenog kredita i Štedionice mjesno je nadležan sud prema sjedištu Štedionice.

Članak 47.

Stupanje na snagu OUP

Ovi OUP kao i izmjene i dopune stupaju na snagu danom objave u dnevnom tisku, a po pribavi prethodnog odobrenja Hrvatske narodne banke.

Stupanjem na snagu ovih OUP prestaju važiti Opći uvjeti poslovanja PBZ stambene štedionice d.d. od 1. srpnja 2006. godine (OUP-03).

Zagreb, 1. srpnja 2013. godine