

# Opći uvjeti poslovanja OUP-10

## 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 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 ulozii 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 prijehu zahtjeva za sklapanje ugovora o stambenoj štednji.

Zahtjev, Potvrda o prijehu 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 ulozii 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 ulozii Štediše umanjeni za naknade, uplaćena DPS te kamate na štedne uloge i uplaćena DPS,

b) 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

Štediša može izabrati jednu od slijedećih vrsta stambene štednje:

a) Prima štednja - vrijeme štednje min. 2 godine,

b) Bazna štednja - vrijeme štednje min. 5 godina,

c) Zlatna štednja - vrijeme štednje min. 5 godina.

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

Kamatne stope utvrđene ugovorom o stambenoj štednji kao i kamatne stope utvrđene ugovorom o stambenom kreditu i kreditu za međufinanciranje nepromjenjive su za čitavo vrijeme trajanja ugovora.

### Članak 11.

#### Štedni ulozii

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 ulozii 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	1,00%	0,30%
b) Bazna	1,20%	0,40%
c) Zlatna	1,50%	0,50%

Kamata se obračunava od datuma prispjeca sredstava na račun Štedionice, a pripisuje se na račun stambene štednje 31. prosinca svake godine. Izdvojena isplata kamate u okviru štednje nije dopuštena.

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 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 Tarifi naknada Štedionice.

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 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 štediše 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 ukamakuje po istoj kamatnoj stopi kao i štedni uloz, 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.

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 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 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.****Protek roka na koji se ugovara stambena štednja**

Nakon proteka 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 proteka ugovorenog roka stambene štednje. Ako Štediša u roku od 30 dana nakon proteka ugovorenog roka stambene štednje ne raspolaže ušteđenim sredstvima, smatrat će se da je ugovor automatski obnovljen pod uvjetima važećim za tu vrstu štednje na dan obnove. Iznimno, kod proteka Zlatne dječje štednje ugovor će se automatski obnoviti pod uvjetima važećim za Zlatnu štednju. Ako Štediša otkáže automatski obnovljeni ugovor, Štedionica će obračunati naknadu za prijevremeni otkaz automatski obnovljenog ugovora sukladno važećoj Tarifi naknada Štedionice.

Prijenosom sredstava raspoložive stambene štednje jednom godišnje u drugu stambenu štedionicu štetiša 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 Štetiša 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 Štetiše,
4. u slučaju raskida ugovora o stambenom kreditu zbog neispunjavanja ugovorenih obveza Štetiše, 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, otplata 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 Štetiša 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 ušteđevine 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 Štetišu o stečenom pravu na dodjelu ugovorenog iznosa.

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

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

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

#### Članak 30.

##### Dodjela ugovorenog iznosa

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

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

Ako se Štetiša 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 Štetiša 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 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 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 Štetiši ili osobi kojoj je Štetiša 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 obavezan, 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.

#### 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 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 kriterijima 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. 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.

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

Štedionica zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev tražitelja kredita ako u trenutku podnošenja zahtjeva ili do trenutka sklapanja ugovora o stambenom kreditu ocijeni da ne želi zaključiti ugovor o stambenom kreditu, o čemu će ga bez odgađanja obavijestiti pisanim putem.

Osim u slučaju iz prethodnog stavka, Štedionica zadržava pravo odbiti zahtjev za stambeni kredit, odnosno sklopiti ugovor o stambenom 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.

#### 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 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	4,00%	3,30%
b) Bazna	4,20%	3,40%
c) Zlatna	4,50%	3,50%

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.

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 dopijevaju na naplatu uzastopno, zadnjeg kalendarskog dana u mjesecu počevši od dana dospelja 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 redosljedu 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.

### 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:

- 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.

Raskidom 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](http://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.

## Članak 41.

### 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 poslana 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 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 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 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 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. Izmjenjene 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 izmjenjenih 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 izmjenjenim 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 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 ušteđena sredstva s pripadajućom kamatom obračunatom do dana povrata sredstava.

## Članak 47.

### Rješavanje prigovora i sporova

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 15.11.2018. godine, a po pribavi prethodnog odobrenja Hrvatske narodne banke. Štedionica će iste objaviti na internet stranicama Štedionice: [www.pbz-stambena.hr](http://www.pbz-stambena.hr) i vidljiva mjesta u svim poslovnim prostorijama gdje se pružaju usluge Štedionice.

Stupanjem na snagu ovih OUP prestaju važiti Opći uvjeti poslovanja OUP-09 PBZ stambene štedionice d.d. od 1. prosinca 2016. godine.