

**I. Sklapanje Ugovora o stambenoj štednji****Članak 1.****Predmet Ugovora o stambenoj štednji**

1. Temeljem Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (dalje: Zakon) Raiffeisen stambena štedionica d.d. (dalje: RSŠ) omogućava štedišama štednju radi rješavanja njihovih stambenih potreba odobravanjem stambenih kredita na području Republike Hrvatske u skladu sa Zakonom i odredbama ovih Općih uvjeta poslovanja (dalje: OUP). Stambeni štediša može biti državljanin Republike Hrvatske i svaka fizička osoba koja ima prebivalište u Republici Hrvatskoj.
2. Stambena štednja je posebna namjenska štednja s pravom na financijsku potporu države, a u svrhu rješavanja stambenih potreba štediša.
3. Štediša i korisnik stambenog kredita mogu biti općina i grad ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja.

**Članak 2.****Sklapanje Ugovora o stambenoj štednji**

1. Ugovor o stambenoj štednji sklapa se u pisanom obliku. Ugovor o stambenoj štednji je sklopljen i stupa na snagu potpisom stambenog štediša i RSŠ.
2. Ugovor o stambenoj štednji može se sklopiti i temeljem Zahtjeva za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji (dalje: Zahtjev). Zahtjev se podnosi na obrascu Zahtjeva RSŠ. Ugovor o stambenoj štednji temeljem Zahtjeva smatra se sklopljenim danom prihvata Zahtjeva štediša od strane RSŠ i izdavanja Potvrde o prijemu Zahtjeva.
3. Ovi OUP sastavni su dio ugovora o stambenoj štednji.
4. RSŠ zadržava pravo, bez obrazloženja i navođenja razloga, ne sklopiti ugovor o stambenoj štednji i odbiti Zahtjev.

**Članak 3.****Valutna klauzula**

1. RSŠ može primiti novčane depozite i odobravati kredite samo u domaćoj valuti.
2. Prilikom sklapanja ugovora o stambenoj štednji štediša može odlučiti da li želi zaključiti ugovor o stambenoj štednji uz primjenu zaštitne monetarne klauzule (valutne klauzule). Kod ugovora o stambenoj štednji s valutnom klauzulom vrijednost prikupljenih novčanih depozita i odobrenih stambenih kredita osigurava se valutom koju određuje RSŠ uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a važećem na dan obračuna, uplate odnosno isplate sredstava. Ugovorenu valutu stambene štednje i kredita moguće je promijeniti samo prema zakonskim odredbama.

**Članak 4.****Ugovorni rok štednje**

1. Ugovor o stambenoj štednji sklapa se na ugovoreni rok štednje od najmanje 60 mjeseci.
2. Rok štednje počinje teći danom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, a završava protekom ugovornog roka štednje.

**Članak 5.****Ugovorni iznos**

1. Ugovor o stambenoj štednji sklapa se na određeni ugovorni iznos, koji se sastoji od:
  - a. ušteđenih sredstava u visini iznosa ukupnih ugovorenih uplata štednih uloga i državnih poticajnih sredstava te pripadajuće kamate na štedne uloge i državna poticajna sredstva (dalje: ušteđena sredstva) i
  - b. stambenog kredita u visini iznosa razlike između ugovornog iznosa i ušteđenih sredstava.
2. Visina ugovornog iznosa određuje se prema potrebama štediša i ugovorenoj visini štednih uloga.
3. Postotak ušteđenih sredstava prema ugovornom iznosu potreban za dodjelu ugovora o stambenoj štednji određen je ugovorom o stambenoj štednji i posebnom odlukom RSŠ.
4. Ugovorni iznos mora biti djeljiv s 1000, a u slučaju ugovora o stambenoj štednji sklopljenih s valutnom klauzulom ugovorni iznos mora biti u valuti ugovora djeljiv sa 100.
5. Najmanji i najviši ugovorni iznos utvrđuje RSŠ posebnom odlukom.

**Članak 6.****Naknade za usluge stambene štednje**

1. RSŠ naplaćuje naknade za usluge stambene štednje sukladno Odluci o naknadama RSŠ u kojoj je određen način obračuna, primjene, plaćanje naknada te iznosi naknada. Sve izmjene i dopune navedene Odluke obvezujuće su za vrijeme trajanja ugovornog odnosa.
2. RSŠ ima pravo otkazati ugovor o stambenoj štednji ukoliko se naknada ne podmiri u roku od 3 mjeseca od dana njegova sklapanja.

**Članak 7.****Razdoblje štednje**

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

2. Najkraće vrijeme čekanja na dodjelu ugovornog iznosa iznosi 24 mjeseca od dana sklapanja ugovora o stambenoj štednji.
3. RSŠ će najmanje 15 dana prije isteka ugovornog roka štednje pisano obavijestiti štedišu o isteku ugovornog roka. Ako se štediša prije isteka ugovornog roka ne izjasni o svojoj namjeri, a najkasnije do isteka ugovornog roka štednje, štediša je suglasan da mu se ugovor sljedećeg dana po isteku prethodnog ugovornog roka produljuje na novi ugovorni rok štednje određen u OUP važećim na datum produljenja štednje. Na tako produljene ugovore primjenjuju se OUP važeći na datum produljenja štednje. Produljeni ugovor se otkazuje ili raskida sukladno OUP-ima važećim na dan produljenja štednje. Sve odredbe ovog članka odnose se i na ugovore sklopljene po svim ranijim OUP.

## **II. Uštedena sredstva**

### **Članak 8. Štedni ulog**

1. Uplata štednog uloga smatra se izvršenom kada novčana sredstva dospiju na račun RSŠ. Obveza plaćanja štednog uloga prestaje danom isteka štednog razdoblja sukladno čl. 7. OUP.
2. Visina najmanjeg štednog uloga određena je sukladno ugovornom iznosu i ugovorenom roku štednje.

### **Članak 9. Ukamaćivanje štednih uloga**

1. Godišnja nominalna kamatna stopa na štedne uloge iznosi:
  - 0,60 % za ugovore o stambenoj štednji sklopljene uz valutnu klauzulu u eurima,
  - 0,60 % za ugovore o stambenoj štednji sklopljene bez valutnu klauzule,

i nepromjenjiva je do isteka ugovornog roka.

Uvjeti ukamaćivanja štednih uloga ovise o ugovorenom razdoblju, modelu, iznosu štednje i ugovorenoj zaštitnoj monetarnoj klauzuli. Ugovor o stambenoj štednji sadržava odredbu o visini kamatne stope.

Nominalne kamate se pripisuju štednom računu jednom u kalendarskoj godini, odnosno na dan isplate uštedjenih sredstava sa štednog računa. Nominalne kamate se isplaćuju uvijek zajedno s preostalim pripadajućim dijelom sredstava. Način i osnovica obračuna te, rokovi i način plaćanja kamate koja se obračunava regulirana je Odlukom o kamatnim stopama RSŠ. Izmjene i dopune Odluke donesene za vrijeme trajanja ugovornog odnosa obvezuju ugovorne strane.

2. Ukoliko štediša prije isteka ugovornog roka, odnosno isteka novog roka štednje otkáže ili ako RSŠ raskine ugovor o stambenoj štednji, RSŠ će retroaktivno, od početka razdoblja štednje odnosno od datuma produljenja ugovora pa do isplate uštedjenih sredstava, štediši umjesto kamate po nominalnoj kamatnoj stopi obračunati kamatu po viđenju ili kamatu izdržanog roka.

Kamata po viđenju se obračunava i isplaćuje klijentu ukoliko je razdoblje štednje otkazanog Ugovora o stambenoj štednji trajalo do 24 mjeseca. Kamata izdržanog roka štednje se obračunava i isplaćuje klijentu ako je razdoblje štednje otkazanog Ugovora o stambenoj štednji trajalo od 24 mjeseca i 1 dana do 60 mjeseci. Kamata po viđenju ili kamata izdržanog roka pripisuje se štednom računu jednom u kalendarskoj godini odnosno na dan isplate uštedjenih sredstava, a isplaćuje se zajedno s preostalim pripadajućim dijelom sredstava.

Kamata na štednju se obračunava proporcionalnim dekurzivnim obračunom. Kamata po viđenju i kamata izdržanog roka obračunava se sukladno Odluci o kamatnim stopama RSŠ.

3. RSŠ može u okviru posebnih akcijskih ponuda štedišama pojedinih vrsta štednje odobravati i stimulativnu kamatu na štednju. Osnovica obračuna, visina, uvjeti, rokovi i način plaćanja kao i druge oblike pogodnosti, utvrdit će se posebnom odlukom RSŠ.

### **Članak 10. Državna poticajna sredstva**

1. Državna poticajna sredstva odobravaju se iz državnog proračuna Republike Hrvatske na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini u iznosu određenom Zakonom. Raspoloživa stambena štednja određena je Zakonom i predstavlja osnovicu za obračun državnih poticajnih sredstava.

2. Ministarstvo financija je dužno, po usklađenju zahtjeva koje su stambene štedionice podnijele za isplatu državnih poticajnih sredstava za prethodnu godinu, u roku od 60 dana od dana podnošenja korigiranog zahtjeva isplatiti RSŠ državna poticajna sredstva. RSŠ je dužna primljeni iznos državnih poticajnih sredstava evidentirati u svojim poslovnim knjigama i pripisati ga računu štediša u roku od 8 dana od primitka iznosa.

3. Uplaćena državna poticajna sredstva vode se na računima štediša na način da se u svakom trenutku može utvrditi njihov iznos i ona predstavljaju dio uštedjenih sredstava koja se ukamaćuju na isti način i po istoj kamatnoj stopi kao i štedni ulogi štediša sukladno čl. 9. ovih OUP.

4. Uplaćena državna poticajna sredstva vode se na računima štediša zajedno s ukupnim iznosom štednih uloga sve do otkaza ili raskida Ugovora o stambenoj štednji, odnosno do dana ispunjenja svih uvjeta za isplatu državnih poticajnih sredstava sukladno Zakonu i OUP.

### **Članak 11. Isplata državnih poticajnih sredstava**

1. Državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućom kamatom isplatit će se štediši:

1. ako štediša kod štednje kraće od 60 mjeseci ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o stambenom kreditu sukladno Zakonu i OUP, te opravda namjensko korištenje cjelokupno iskorištenog ugovornog iznosa,
2. ako štediša raskine Ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjenja zakonskih ili ugovorenih obveza od strane RSŠ,
3. ako razdoblje štednje traje 60 mjeseci ili duže, neovisno o tome je li štediša zaključio Ugovor o stambenom kreditu ili nije.

2. Neuplaćena pripadajuća državna poticajna sredstva isplatit će se štediši kada Ministarstvo financija doznači ista na račun RSŠ, a u skladu s prethodnim člankom.

3. Uplaćena državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućim iznosom nominalne kamate vratit će se u državni proračun na račun Ministarstva financija:

1. ako štediša otkáže Ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od 60 mjeseci od početka razdoblja stambene štednje,
2. ako RSŠ raskine Ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjenja ugovorenih obveza štediše,
3. u slučaju iz čl. 16. st. 3. Zakona, ako je vrijeme štednje trajalo kraće od 60 mjeseci,
4. u slučaju raskida Ugovora o stambenom kreditu zbog neispunjenja ugovorenih obveza štediše.

#### **Članak 12.**

##### **Prijenos raspoložive stambene štednje**

Sredstva raspoložive stambene štednje po važećem Ugovoru o stambenoj štednji, po kojem nije odobren stambeni kredit, niti su sredstva dana u zalog, niti je u tijeku privremena pljenidba istih, te ukoliko nije na neki drugi način ograničeno raspolaganje navedenim sredstvima, stambeni štediša može, u roku i na način određen Zakonom i procedurama RSŠ, prenijeti iz jedne stambene štedionice u drugu.

#### **III. Izmjene Ugovora o stambenoj štednji**

##### **Članak 13.**

##### **Smanjenje i povećanje ugovornog iznosa**

Na pisani zahtjev štediše za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji ugovorni iznos može se smanjiti ili povećati sukladno važećoj ponudi RSŠ. Tako izmijenjen ugovor stupa na snagu i primjenjuje se od dana kada ga potpišu obje ugovorne strane, odnosno kada RSŠ izda Potvrdu o prihvatu zahtjeva za izmjenu ugovora o stambenoj štednji, a početak razdoblja štednje ostaje nepromijenjen. RSŠ internim aktom propisuje detaljne uvjete za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji.

##### **Članak 14.**

##### **Ustup ugovora o stambenoj štednji**

1. Štediša može svoja prava i obveze iz Ugovora o stambenoj štednji ustupiti članu obitelji. Članom obitelji u smislu Zakona i OUP-a smatraju se braćni i izvanbraćni drugovi, srodnici u pravoj liniji i braća i sestre koji zajedno stanuju.
2. U slučaju smrti stambenog štediša prava i obveze po osnovi Ugovora o stambenoj štednji prelaze na nasljednika, a RSŠ ima pravo zahtijevati da joj nasljednik predoči smrtni list, pravomoćno rješenje o nasljeđivanju, odnosno neki drugi pravno valjani dokument.

##### **Članak 15.**

##### **Raskid i otkaz ugovora o stambenoj štednji**

1. Ugovor o stambenoj štednji može se otkazati, odnosno raskinuti samo u pisanom obliku.
2. Štediša može u svako doba, bez otkaznog roka, pisanim putem otkazati Ugovor o stambenoj štednji.
3. RSŠ ima pravo raskinuti Ugovor o stambenoj štednji ukoliko se isti ustupi, prenese, založi ili neka druga strana zaplijeni prava iz Ugovora o stambenoj štednji bez suglasnosti i protivno odredbama Zakona ili OUP-a.
4. RSŠ ima pravo raskinuti ugovor o stambenoj štednji ukoliko štediša kasni s uplatom štednog uloga više od tri mjeseca, .
5. U slučaju otkaza ili raskida Ugovora o stambenoj štednji ušteđena sredstva isplaćuju se u roku od 3 mjeseca od dana primitka otkaza. Isplata sredstava vrši se u pravilu na osobni račun štediše.

#### **IV. Dodjela ugovornog iznosa**

##### **Članak 16.**

1. Dodjela ugovornog iznosa podrazumijeva stavljanje na raspolaganje ugovorenog iznosa štediši radi dodjele prava na stambeni kredit.
2. Ugovorni iznos dodjeljuje se iz fonda novčanih sredstava za dodjelu ugovornog iznosa (fond stambene štednje), a formira se od štednih uloga stambenih štediša, otplata glavnice stambenih kredita proizišlih iz ugovora o stambenoj štednji, državnih poticajnih sredstava, kamata pripisanih depozitima stambene štednje i državnim poticajnim sredstvima, te eventualnih drugih finansijskih sredstava koja su RSŠ na raspolaganju.
3. Ugovorni iznos ugovora o stambenoj štednji dodjeljuje se štediši prema redovnoj ponudi ugovornog iznosa napravljenoj sa statusom zadnjeg kalendarskog dana mjeseca, pod uvjetom da je:

- a) od sklapanja ugovora o stambenoj štednji, odnosno novo ugovorenog roka štednje proteklo najmanje 58 mjeseci;
- b) prikupljeni iznos stambene štednje na dan dospijevanja na vrednovanje bio veći ili jednak postotku ušteđevine od ugovornog iznosa određenom u ugovoru o stambenoj štednji;
- c) ugovor o stambenoj štednji na dan sastavljanja liste za vrednovanje dostigao ciljani broj bodova prema odluci RSŠ.

Za dodjelu ugovornog iznosa potrebno je ispunjenje sva tri uvjeta.

4. Odlukom Uprave u okviru posebnih akcijskih ponuda postotak ušteđevine potreban za dodjelu ugovornog iznosa može se smanjiti obzirom na postotak određen ugovorom o stambenoj štednji.
5. Redoslijed dodjele ugovornog iznosa, koji RSŠ izrađuje za svako razdoblje dodjele, određuje se prema visini postignutog ciljanog broja bodova ugovora o stambenoj štednji na dan sastavljanja lista za vrednovanje. Prednost ima ugovor o stambenoj štednji s većim postignutim ciljanim brojem bodova. Ukoliko na vrednovanje dospijevaju ugovori o stambenoj štednji koji imaju isti postignuti ciljani broj bodova, prednost ima ranije sklopljeni ugovor o stambenoj štednji.
6. U svrhu izračuna ciljanog broja bodova zbrajaju se sve pripisane kamate po ugovoru o stambenoj štednji na dan vrednovanja, te se dijele jednom tisućinom ugovornog iznosa i kamatnom stopom. Ta se vrijednost množi faktorom ciljanog broja bodova i faktorom uštede. Faktor uštede su ušteđena sredstva na dan dospijevanja na vrednovanje dijeljena minimalnim iznosom ušteđenih sredstava.

Faktor ciljanog broja bodova utvrđuje se Odlukom RSŠ

7. RSŠ će obavijestiti štedišu o dodjeli ugovornog iznosa.

8. Ukoliko štediša u roku navedenom u obavijesti o dodjeli pismeno ne obavijesti RSŠ o prihvatu iste smatrat će se da se njegov ugovor o stambenoj štednji produljuje na novi ugovorni rok štednje određen u OUP važećim na datum produljenja.

9. Štediša je dužan u roku do 3 mjeseca od prihvaćene dodjele ugovornog iznosa sklopiti ugovor o stambenom kreditu s RSŠ. Ukoliko se navedeni rok ne poštuje, te nakon njega bezuspješno protekne daljnji rok od 1 mjeseca, dodjela ugovornog iznosa smatra se opozvanom, a ugovor o stambenoj štednji se nastavlja do preostalog ugovorenog roka štednje, odnosno produljuje se na novi ugovorni rok štednje određen u OUP važećim na datum produljenja. Ako su uštedjena sredstva već isplaćena štediši, ugovor o stambenoj štednji smatra se raskinutim od strane RSŠ.

10. Ukoliko je razdoblje štednje trajalo najmanje 60 mjeseci, RSŠ će štediši isplatiti uštedjena sredstva (štedni ulog i državna poticajna sredstva s pripadajućim kamatama) neovisno o tome je li štediša iskoristio svoje pravo na stambeni kredit ili nije. Ako je razdoblje štednje trajalo kraće od 60 mjeseci, RSŠ će isplatiti državna poticajna sredstva samo ako je štediša ostvario pravo na stambeni kredit i stambeni kredit mu je zaista odobren. U tom slučaju državna poticajna sredstva isplaćuju se nakon namjenskog pravdanja cjelokupno iskorištenog ugovornog iznosa.

## **V. Redovni stambeni kredit i kredit za međufinanciranje**

### **Članak 17.**

#### **Namjena redovnih stambenih kredita i kredita za međufinanciranje**

1. RSŠ može odobravati redovne stambene kredite i kredite za međufinanciranje (u daljnjem tekstu: stambeni krediti) samo štedišama u smislu odredbi Zakona.

2. Sredstva odobrenog kredita mogu se koristiti isključivo u Republici Hrvatskoj.

3. RSŠ odobrava štedišama kredite radi rješavanja stambenih potreba uz potporu države

4. Stambeni krediti odobravaju se za:

1. kupnju nekretnine i to stana ili obiteljske kuće,

2. izgradnja 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. ovoga stavka.

### **Članak 18.**

#### **Iznos i rok otplate stambenog kredita**

1. Stambeni kredit predstavlja razliku između ugovornog iznosa Ugovora o stambenoj štednji i visine uštedjenih sredstava.

2. Iznos kredita, način, anuiteti i rokovi otplate stambenog kredita utvrđuju se Ugovorom o stambenom kreditu.

3. Najmanji i najveći iznos stambenog kredita određen je Odlukom RSŠ o najmanjem i najvećem iznosu stambenog kredita.

4. Rok otplate stambenog kredita je do 25 godina. Najkraće razdoblje otplate redovnog stambenog kredita je godinu dana. Ugovor o kreditu za međufinanciranje ne može biti sklopljen na rok duži od roka na koji je sklopljen ugovor o stambenoj štednji.

### **Članak 19.**

#### **Uvjeti za odobravanje stambenih kredita**

1. RSŠ odobrava stambeni kredit štediši ukoliko ispunjava sljedeće uvjete:

a) kreditno je sposoban;

b) posjeduje dostatne instrumente osiguranja kredita sukladno važećim uvjetima kreditiranja;

c) podnese dokaze o namjenskom korištenju stambenog kredita sukladno OUP i Zakonu.

2. RSŠ može, uz uvjete iz točke 1 ovog članka, odobravati i kredite za međufinanciranje prije isteka najkraćeg vremena stambene štednje i do visine ugovorenog iznosa za namjene utvrđene Zakonom. Postotak štednje potreban za dodjelu redovnog stambenog kredita određen je ugovorom o stambenoj štednji prema Odluci RSŠ.

### **Članak 20.**

#### **Isplata stambenog kredita**

1. RSŠ isplaćuje stambeni kredit nakon što korisnik kredita dostavi svu propisanu dokumentaciju te ukoliko su plaćene sve dospjele naknade i troškovi po tom kreditu.

Odobrena sredstva po Ugovoru o stambenom kreditu moraju biti iskorištena u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora o stambenom kreditu, odnosno datuma ovjere kod javnog bilježnika.

### **Članak 21.**

#### **Ukamaćivanje stambenog kredita**

1. Godišnja nominalna kamatna stopa na redovni stambeni kredit iznosi

- 3,60% za ugovore sklopljene uz zaštitnu valutnu klauzulu u eurima,

- 3,60% za ugovore sklopljene bez zaštitne valutne klauzule

Kamatna stopa na redovni stambeni kredit nepromjenjiva je za cijelo razdoblje otplate redovnog kredita. Kamata se obračunava proporcionalnim dekurzivnim obračunom.



2. Kamatna stopa kredita za međufinanciranje određena je Odlukom o kamatnim stopama i ugovorom o kreditu za međufinanciranje i nepromjenjiva je za cijelo razdoblje otplate kredita za međufinanciranje, a ne može biti viša od tri postotna poena u odnosu na kamatnu stopu redovnog stambenog kredita.
3. Kamatne stope na redovne stambene kredite i kredite za međufinanciranje mogu ovisiti o visini ugovorene kamatne stope na stambenu štednju, ugovorenoj zaštitnoj monetarnoj klauzulu, roku i iznosu štednje, o namjeni kredita, iznosu i roku otplate, instrumentima osiguranja povrata kredita te o procijenjenoj rizičnosti klijenta. Sukladno navedenim kriterijima, Uprava RSŠ može iznimno odobriti bonus na kamatnu stopu.
4. Način i osnovica obračuna, te uvjeti, rokovi i način naplate kamate koja se obračunava regulirani su Odlukom o kamatnim stopama.

#### **Članak 22.**

##### **Naknade za usluge stambenih kredita**

RSŠ naplaćuje naknade za usluge stambenih kredita sukladno Odluci o naknadama RSŠ u kojoj je određen način obračuna, primjene, plaćanje naknada te iznosi naknada. Sve izmjene i dopune navedene Odluke obvezujuće su za vrijeme trajanja ugovornog odnosa. RSŠ ne smije korisniku kredita naplatiti naknadu za obradu i/ili odobrenje stambenog potrošačkog kredita. Sve druge naknade koje RSŠ naplaćuje u vezi s ugovorom o stambenom kreditu ne smiju biti veće od stvarnog troška koji je nastao RSŠ, a radi kojeg se ta naknada naplaćuje. Nakon sklapanja ugovora o stambenom kreditu RSŠ ne smije uvoditi nove naknade niti smije povećavati naknade koje su postojale u trenutku sklapanja ugovora o stambenom kreditu. RSŠ ne smije korisniku kredita naplatiti naknadu za prijevremeno, djelomično ili u cijelosti ispunjenje svoje obveze iz ugovora o stambenom kreditu za ugovore koji su sklopljeni nakon 20.10.2017. RSŠ ne smije korisniku kredita koji ima poteškoće u plaćanju odrediti niti ga teretiti za dodatne naknade koje proizlaze iz neispunjenja obveza iz ugovora o stambenom kreditu.

#### **Članak 23.**

##### **Otplata stambenog kredita**

1. Način i rok otplate kredita utvrđuje se ugovorom o kreditu. Kredit je stavljen u otplatu u trenutku kada su sva sredstva odobrenog kredita iskorištena ili se korisnik kredita odrekao neiskorištenog dijela odobrenog kredita.
2. Ugovorena visina anuiteta po kreditu za međufinanciranje i po redovnom stambenom kreditu nepromjenjiva je za vrijeme otplate kredita a ovisi o ročnosti koju je klijent odabrao odnosno o kreditnoj sposobnosti klijenta.
3. Korisnik kredita ima pravo u svakom trenutku ispuniti u cijelosti obveze iz Ugovora o stambenom kreditu i o tome je obavezan unaprijed pismeno obavijestiti RSŠ. Korisnik kredita ima također pravo tijekom otplate kredita izvanrednom uplatom smanjiti preostali iznos dugovanja po kreditu ili skratiti rok otplate o čemu je također obavezan pismeno obavijestiti RSŠ. Ako korisnik kredita ne obavijesti kako želi da se izvanredna uplata rasporedi, ona će biti evidentirana kao preplata po dospjelom dugu.
4. Korisnik kredita obavezan je uredno ispunjavati preuzete obveze, a RSŠ je ovlaštena naplatiti svaku dospjelu tražbinu po kreditu radi osiguranja urednog ispunjenja obveza korisnika kredita prema RSŠ. Na sve dospjele, a neplaćene iznose po glavnici kredita koje korisnik kredita duguje temeljem Ugovora o kreditu, RSŠ obračunava i naplaćuje zateznu kamatu po kamatnoj stopi zakonske zatezne kamate koja je promjenjiva.
5. RSŠ je dužna najkasnije u roku 15 dana od dana otplate kredita u cijelosti, bez naknade i na ugovoreni način obavijestiti korisnika kredita o otplati cjelokupnog kredita i informirati ga o načinu preuzimanja brisovnog očitovanja i svih instrumenata osiguranja otplaćenog kredita.
6. Ako se pojave poteškoće prilikom otplate kredita, preporuča se korisniku kredita da se obrati RSŠ radi postizanja dogovora. Tijekom svih faza provođenja naplate, osobito prije pokretanja ovršnog postupka RSŠ korisniku kredita koji ima poteškoće u plaćanju nudi razumne i opravdane mjere za olakšavanje otplate duga, a radi postizanja dogovora u vezi s naplatom obveza iz ugovora o kreditu npr. produljenje roka otplate kredita, reprogram kredita, promjenu vrste osiguranja na nekretnini ili moratorij. Izbor mjere ovisi o mogućnostima korisnika kredita i RSŠ. U slučaju neizvršavanja obveza prema ugovoru o kreditu i ne postizanja dogovora s korisnikom kredita, RSŠ može otkazati ugovor o kreditu i/ili u svrhu naplate aktivirati ugovorene instrumente osiguranja: zapljena primanja dužnika, sudužnika ili jamca, zadužnica, založeni depozit, policica osiguranja, založno pravo na nekretnini. Nakon otkaza Ugovora o kreditu RSŠ može pokrenuti ovršni ili drugi odgovarajući postupak prisilne naplate uključujući i ovrhu na nekretnini, u kojem slučaju korisnik kredita snosi i troškove tog postupka, a visina troškova ovisi o iznosu dospjelog duga i tijeku postupka prisilne naplate, a određen je posebnim propisima.

#### **Članak 24.**

##### **Otkaz Ugovora o stambenom kreditu**

RSŠ može otkazati Ugovor o stambenom kreditu, učiniti ga dospjelim i zatražiti naplatu cjelokupnog iznosa neotplaćenog kredita, zajedno s pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima ako:

- a) Korisnik kredita kasni s više od dva otplatna anuiteta ili duže od tri mjeseca s jednim otplatnim anuitetom ili kasni s više od dvije rate stambene štednje ili duže od tri mjeseca s jednom ratom stambene štednje;
- b) vrijednost založene nekretnine ili drugih instrumenata osiguranja bude umanjena do te mjere da za RSŠ takav instrument osiguranja stambenog kredita više nije dostatan, a Korisnik kredita, u primjerenom roku koji mu je RSŠ dao, ne podnese druge ili dodatne instrumente osiguranja;
- c) je bez pismene suglasnosti Kreditora založena nekretnina u cijelosti ili djelomično otuđena/opterećena ili je njegova namjenska upotreba izmijenjena;
- d) je Korisnik kredita, sudužnik ili jamac obustavio plaćanja, odnosno ako je nad imovinom neke od navedenih osoba

postavljen zahtjev za otvaranjem stečajnog postupka ili je provedena prinudna ovrha nad pokretnom ili nepokretnom imovinom ili je pak pokrenut postupak ovrhe na založenom nekretninom;

e) su za odobreni stambeni kredit dani neistiniti, neprikladni ili nepotpuni podaci;

f) Korisnik kredita ne plaća u predviđenom roku premiju po policama osiguranja priloženim kao instrument osiguranja kredita, ili ako police budu otkazane;

g) umre jedna od osoba iz točke d), te nije sigurno da će druge osobe iz točke d) ili nasljednici Korisnika kredita otplaćivati kredit;

h) Korisnik kredita koristi stambeni kredit protivno odredbama Ugovora o kreditu, odnosno Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje te Općih uvjeta poslovanja RSŠ;

Otkaz kredita RSŠ će učiniti putem pisane izjave o otkazu, koja se dostavlja na ugovoreni način.

## VI. Obavijesti klijentima i zaštita osobnih podataka

### Članak 25.

1. Sve poslovne obavijesti vezane za određeni ugovorni odnos RSŠ dostavlja u obliku, razdobljima i na način koji je najpogodniji svrsi obavijesti, a što prvenstveno podrazumijeva obavještanje putem službene internetske stranice RSŠ [www.raiffeisenstambena.hr](http://www.raiffeisenstambena.hr)- portal „Moja stambena“, odnosno poštom na adresu iz ugovora ili drugu prijavljenu kontakt adresu, elektroničkom poštom ili osobno u poslovnici.
2. Obavijesti RSŠ koje se dostavljaju poštom smatraju se uručenima ako su bile poslone na zadnju adresu koju je štediša, odnosno korisnik kredita priopćio RSŠ.
3. Radi redovitog i nesmetanog tijeka poslovnog odnosa, štediša odnosno korisnik kredita obavezan je bez odgađanja obavijestiti RSŠ o promjeni adrese ili promjeni drugih važnih osobnih podataka. Štediša, odnosno korisnik kredita snosi odgovornost za sve štete koje nastanu zbog neispunjavanja navedenih obveza.
4. RSŠ jednom godišnje, dostavlja štediši izvadak s računa stambene štednje i izvadak s kreditnog računa putem službene internetske stranice RSŠ [www.raiffeisenstambena.hr](http://www.raiffeisenstambena.hr)- portal „Moja stambena“ za proteklu godinu. Izvadak s kreditnog računa RSŠ će jednom godišnje uputiti i na adrese sudužnika i jamaca.
5. Osobne podatke štediše i drugih sudionika ugovora o štednji i ugovora o stambenom kreditu RSŠ prikuplja i obrađuje u skladu s važećim propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka. Informacije o pravima i obvezama RSŠ, štediše i drugih osoba čiji se osobni podaci obrađuju, svrhe i pravne osnove obrade kao i sve druge informacije koje je RSŠ kao voditelj obrade dužna pružiti nalaze se u "Pravilima postupanja Raiffeisen stambene štedionice d.d. s osobnim podacima", koja su dostupna na internetskoj stranici RSŠ i na prodajnim mjestima gdje se pružaju usluge.

## VII. Ostale odredbe

### Članak 26.

1. RSŠ može sukladno Zakonu izmijeniti i dopuniti Opće uvjete poslovanja.
2. Ovi OUP/14 stupaju na snagu i primjenjuju se od 01.03.2019. RSŠ će iste izvjesiti na vidljivo mjesto u svim prodajnim mjestima gdje se pružaju usluge i na službenoj internetskoj stranici.
3. Ovi OUP primjenjuju se na ugovore o stambenoj štednji, stambenom kreditu i kreditu za međufinanciranje sklopljene nakon njihova stupanja na snagu kao i na sve ugovore čiji je datum produljenja nakon stupanja na snagu ovih Općih uvjeta. Ukoliko štediša želi da se odredbe ovih OUP-a primjenjuju i na njegov ugovor o stambenoj štednji sklopljen prije stupanja na snagu ovih OUP-a, može pisano izjaviti da prihvaća primjenu ovih OUP-a, u kojem slučaju će RSŠ izvršiti reobračun kamate na štedne uloge prema odredbama ovih OUP-a počevši od dana sklapanja ugovora o stambenoj štednji.
4. Danom stupanja na snagu ovih OUP-a prestaju vrijediti OUP/13.
5. U slučaju prestanka rada RSŠ obustaviti će se prikupljanje štednih uloga i odobravanje stambenih kredita.
6. Za prikupljene stambene štedne uloge u smislu Zakona jamči RSŠ. Prikupljeni stambeni štedni uložci podliježu obvezi osiguranja štednih uloga u smislu važećeg Zakona o kreditnim institucijama i Zakona o osiguranju depozita. Postupak s prikupljenim štednim ulozima u slučaju prestanka rada RSŠ uređuje se zakonskim propisima.
7. Za sve eventualne sporove nastale između RSŠ i stambenog štediše odnosno korisnika kredita nadležan je sud u mjestu sjedišta RSŠ.