

Opći uvjeti poslovanja Raiffeisen stambene štedionice - OUP/04

I. Sklapanje Ugovora o stambenoj štednji

Članak 1.

Predmet Ugovora o stambenoj štednji

1. Temeljem Zakona o stambenoj štednji i državnim poticanju stambene štednje (dalje: Zakon) Raiffeisen stambena štedionica d.d. (dalje: Stambena štedionica), omogućava štedišama, državljanima RH štednju radi rješavanja njihovih stambenih potreba odobravanjem kredita za stanogradnju na području Republike Hrvatske u skladu s člankom 19 Općih uvjeta poslovanja.
2. Stambena štednja je posebna namjenska štednja s pravom na financijsku potporu države, a u svrhu rješavanja stambenih potreba štediša.
3. Štediša može biti i općina i grad ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja.

Članak 2.

Valutna klauzula

1. Stambena štedionica može primati novčane depozite i odobravati kredite samo u domaćoj valuti. Vrijednost prikupljenih novčanih depozita i odobrenih stambenih kredita Stambena štedionica osigurava ugovaranjem zaštitne monetarne klauzule (valutna klauzula).
2. Izbor valute kojom se štiti vrijednost prikupljenih novčanih depozita i odobrenih stambenih kredita određuje Stambena štedionica. Obračuni, te sve novčane transakcije po štednim odnosno kreditnim računima izvršene u kunama preračunavaju se u određenu zaštitnu valutu po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važeće na dan obračuna, uplate odnosno isplate sredstava. Uplata sredstava se smatra izvršenom kada ista sjednu na račun Stambene štedionice.
3. Ukoliko dođe do promjene zaštitne monetarne valute, Stambena štedionica je ovlaštena u bilo koje doba izvršiti konverziju ugovornog iznosa stambene štednje i prikupljenih novčanih depozita, te odobrenih stambenih kredita, sukladno službenom koeficijentu konverzije, a štediša svojim potpisom na Zahtjevu za stambenu štednju, odnosno potpisom Ugovora o stambenom kreditu na isto daje svoj pristanak.
4. Valutna klauzula se primjenjuje na Ugovore o stambenoj štednji sklopljene s valutnom klauzulom dok je to Zakonom dopušteno odnosno dok Stambena štedionica može davati stambene kredite uz valutnu klauzulu ili vršiti ulaganja skupljenih sredstava uz valutnu klauzulu.

Članak 3.

Skalpanje Ugovora o stambenoj štednji

1. Zahtjev za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji (dalje: Zahtjev), podnosi se na obrascu Zahtjeva Stambene štedionice. Podnositelj Zahtjeva svojim potpisom potvrđuje da je upoznat i da prihvaća Opće uvjete poslovanja Stambene štedionice koji su sastavni dio Ugovora o stambenoj štednji i Ugovora o stambenom kreditu.
2. Ugovor o stambenoj štednji se smatra sklopljenim kada Stambena štedionica prihvati Zahtjev štediša i štediša izda Potvrdu o prijehu Zahtjeva.
3. Datum izdavanja Potvrde o prijehu Zahtjeva (dalje: Datum Potvrde) - je datum stupanja na snagu Ugovora o stambenoj štednji i otvaranja računa stambene štednje. Datum Potvrde je ujedno i datum s kojim započinje razdoblje štednje za štedišu.
4. Stambena štedionica može, ne navodeći razloge, odbiti prihvat Zahtjeva štediša.
5. Ugovor o stambenoj štednji mora, između ostalog, sadržavati odredbe o:
 - a) visini prvoga i ostalih štednih uloga,

- b) iznosu državnih poticajnih sredstava i način njihova upisa na račun stambene štednje,
 - c) visini kamatne stope na štedni ulog i na odobrena državna poticajna sredstva,
 - d) visini stambene štednje za ispunjenje uvjeta za dodjelu kredita na osnovi stambene štednje sukladno članku 16.
6. Ugovor o stambenoj štednji može sadržavati i druge odredbe glede sigurnosti i zaštite probitaka ugovornih strana u skladu sa Zakonom.

Članak 4.

Ugovorni iznos

1. Ugovor o stambenoj štednji sklapa se na određeni ugovorni iznos, koji se sastoji od:
 - a) ušteđenih sredstava stambene štednje u visini iznosa 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. Ugovorni iznos, mora biti djeljiv sa 100. Najmanji i najviši ugovorni iznos utvrđuje Stambena štedionica posebnom odlukom.

Članak 5.

Tarifa

1. Ugovorena tarifa utječe na dužinu roka čekanja za dodjelu ugovornog iznosa te istovremeno određuje rok otplate stambenog kredita.
2. Podnositelj Zahtjeva može odabrati jednu od slijedećih tarifa:
 - a) brzu tarifu
 - b) sporu tarifu.

Članak 6.

Naknada za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji

1. Naknada za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji iznosi 1% ugovornog iznosa te se obračunava, dospijeva na naplatu i tereti štedni račun štediša od Datuma Potvrde. Naknada za sklapanje ugovora o stambenoj štednji tereti štedni račun i podmiruje se iz svih uplata štednih uloga sve dok nije naplaćena u cijelosti.
2. Stambena štedionica ima pravo otkazati Ugovor o stambenoj štednji ukoliko se naknada za sklapanje Ugovora ne podmiri u roku od tri mjeseca od sklapanja Ugovora o stambenoj štednji.
3. U slučaju otkaza odnosno raskida Ugovora o stambenoj štednji, naknada za sklapanje ugovora o stambenoj štednji naplaćena u cijelosti ili djelomično, ne vraća se štediši osim u slučaju da Ugovor o stambenoj štednji raskida štediša zbog neispunjenja ugovornih obveza od strane Stambene štedionice.

Članak 7.

Razdoblje štednje

Razdoblje stambene štednje počinje teći danom sklapanja Ugovora o stambenoj štednji, a završava otkazom, raskidom ili prestankom Ugovora o stambenoj štednji odnosno odobravanjem stambenog kredita na osnovi stambene štednje. Najkraće vrijeme čekanja dodjele stambenog kredita iznosi 24 mjeseca od dana sklapanja Ugovora o stambenoj štednji.

II. Ušteđena sredstva

Članak 8.

Štedni ulog

1. Uplata štednog uloga smatra se izvršenom kada novčana sredstva pristignu u Stambenu štedionicu na račun štediša. Obveza plaćanja štednog uloga prestaje danom isteka



razdoblja stambene štednje sukladno članku 7 Općih uvjeta poslovanja. Izvanredne uplate su dopuštene te ne utječu na skraćivanje minimalnog roka čekaanja.

- Štediša može pismeno zatražiti mirovanje obveza uplate po Ugovoru o stambenoj štednji na određeno razdoblje. Po prihvaćenom statusu mirovanja Ugovora o stambenoj štednji, štediša nije oslobođen plaćanja naknada i troškova po štednom računu.
- Visinu najmanjeg štednog uloga određuje Stambena štedionica.

Članak 9. Ukamaćivanje štednih uloga

- Godišnja kamatna stopa na štedne uloge je nepromjenjiva i iznosi 3%.
- Ukamaćivanje štednih uloga počinje radnim danom koji slijedi nakon dana pristizanja novčanih sredstava na račun stambene štednje, a završava danom isplate sa štednog računa. Kamate se pripisuju štednom računu zadnjeg dana kalendarske godine, odnosno na dan isplate uštedenih sredstava sa štednog računa. Kamate se isplaćuju uvijek zajedno sa preostalim pripadajućim dijelom sredstava.
- Ukoliko je štediša sklopio Ugovor o stambenoj štednji sa sporom tarifom, te ga otkáže nakon isteka ugovorenog roka u trajanju od najmanje 60 mjeseci i ne koristi stambeni kredit, a uštedena sredstava iznose najmanje 40% ugovornog iznosa, Stambena štedionica će mu obračunati bonus na redovnu kamatnu stopu za štedne uloge retroaktivno na uplate štednog uloga i na odobrena državna poticajna sredstva od dana kada je Ugovor o stambenoj štednji sa sporom tarifom sklopljen, a sve u skladu sa Odlukom o kamatnim stopama.

Članak 10. Državna poticajna sredstva

- Državna poticajna sredstva odobravaju se iz državnog proračuna Republike Hrvatske u skladu sa Zakonom na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini.
- Državna poticajna sredstva pripisuju se štednom računu u visini određenoj Zakonom.
- Osnovicu za obračun državnih poticajnih sredstava predstavljaju sve uplate štednog uloga štediše po štednom računu u kalendarskoj godini. Dio štednog uloga koji prelazi Zakonom određenu maksimalnu osnovicu za maksimalni iznos državnih poticajnih sredstava po štediši u jednoj godini prenosi se kao osnovica za obračun državnih poticajnih sredstava u sljedeću kalendarsku godinu.
- Iznos državnih poticajnih sredstava može se mijenjati na temelju Zakona ili drugih podzakonskih akata.
- Ministarstvo financija je, nakon što se međusobno usklade podneseni zahtjevi stambenih štedionica za isplatu državnih poticajnih sredstava za prethodnu godinu, dužno u roku od šezdeset dana od dana podnošenja korigiranog zahtjeva isplatiti Stambenoj štedionici državna poticajna sredstva. Stambena štedionica je dužna primljeni iznos državnih poticajnih sredstava evidentirati u svojim poslovnim knjigama i upisati ga na račune štediša u roku od osam dana od primitka iznosa.
- Uplaćena državna poticajna sredstva vode se na računima štediša na način da se u svakom trenutku može utvrditi njihov iznos i ona predstavljaju dio uštedenih sredstava koja se ukamaćuju na isti način i po istoj kamatnoj stopi kao i štedni ulozu štediša sukladno članku 9 Općih uvjeta poslovanja.
- 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 Općim uvjetima poslovanja.

Članak 11. Isplata državnih poticajnih sredstava

- Državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućom kamatom isplatit će se štediši ako štediša:
 - kod štednje kraće od 60 mjeseci ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o stambenom kreditu u skladu sa Zakonom i Općim uvjetima poslovanja, te opravda namjensko korištenje cjelokupnog iskorištenog ugovornog iznosa
 - ne otkáže Ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od 60 mjeseci od početka razdoblja stambene štednje
 - raskine Ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovorenih obveza Stambene štedionice
 - razdoblje štednje traje duže od 60 mjeseci, neovisno o tome da li je štediša zaključio ugovor o stambenom kreditu ili nije.
- Neuplaćena pripadajuća državna poticajna sredstva isplatit će se štediši kada Ministarstvo financija doznači ista na račun Stambene štedionice, a u skladu s prethodnim člankom.
- Uplaćena državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućom kamatom vratiti će se u državni proračun na račun Ministarstva financija:
 - ako štediša otkáže Ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od 60 mjeseci od početka razdoblja stambene štednje,
 - ako Stambena štedionica raskine Ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjenja ugovorenih obveza štediše,
 - u slučaju iz članka 16. stavak 3. Zakona, ako je vrijeme štednje trajalo kraće od 60 mjeseci,
 - u slučaju raskida ugovora o stambenom kreditu zbog neispunjavanja ugovorenih obveza štediše (odobrenog po isteku razdoblja štednje kraćem od 60 mjeseci).

III. Izmjene Ugovora o stambenoj štednji

Članak 12. Smanjenje i Povećanje ugovornog iznosa

- Na pismeni zahtjev štediše za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji ugovorni iznos se može smanjiti ili povećati u skladu s člankom 4, stavak 3 Općih uvjeta poslovanja. Tako nastali ugovori o stambenoj štednji stupaju na snagu i primjenjuju se od dana kada Stambena štedionica izda Potvrdu o prihvatu zahtjeva za izmjenu ugovora o stambenoj štednji, a razdoblje štednje teče od dana sklapanja Ugovora o stambenoj štednji čiji se ugovorni iznos smanjio odnosno povećao. Stambena štedionica propisuje uvjete za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji.
- Smanjenjem ugovornog iznosa umanjuje se ugovorni iznos postojećeg Ugovora o stambenoj štednji bez mogućnosti isplate uštedenih sredstava. U slučaju smanjenja ugovornog iznosa, novo ugovoreni ugovorni iznos ne smije biti manji od uštedenih sredstava štediše na dan izmjene Ugovora o stambenoj štednji. Ukoliko između datuma izdavanja Potvrde o prihvatu zahtjeva za izmjenu ugovora o stambenoj štednji i datuma prihvata Zahtjeva za otkaz tako nastalog Ugovora o stambenoj štednji prođe manje od 6 mjeseci, naknada za otkaz ugovora o stambenoj štednji obračunati će se prema prvotnom ugovornom iznosu u skladu s Odlukom o naknadama za usluge Stambene štedionice.
- Povećanjem ugovornog iznosa povećava se ugovorni iznos postojećeg Ugovora o stambenoj štednji bez mogućnosti isplate uštedenih sredstava. Naknada za povećanje ugovornog iznosa teretit će račun štediše odmah po prihvatu Zahtjeva za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji u iznosu od 1% razlike za koju se povećao ugovoreni iznos, a najmanje za iznos određen Odlukom o naknadama za usluge Stambene štedionice.
- Ciljani broj bodova se kod smanjenja i povećanja ugovornog iznosa ponovo obračunava sukladno članku 16 st. 4 Općih uvjeta poslovanja. Stambena štedionica može odrediti da će dodjela po novonastalom odnosno izmijenjenom Ugovoru



- o stambenoj štednji uslijediti najkasnije 12 mjeseci nakon izmjene Ugovora o stambenoj štednji.
- Izmjene ugovora o stambenoj štednji opisane u ovom članku moguće je izvršiti jedino do trenutka prihvaćanja dodjele ugovornog iznosa, ili ako se štediša odrekne prava na dodjelu, a uštedena sredstva se nalaze na njegovom štednom računu.

Članak 13. Promjena tarife

- Na pismeni zahtjev štediše za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji Stambena štedionica može odobriti da se Ugovor o stambenoj štednji sklopljen sa sporom tarifom promijeni u brzu tarifu odnosno da se Ugovor o stambenoj štednji sklopljen s brzom tarifom promijeni u sporu tarifu. Nova tarifa se primjenjuje nakon što Stambena štedionica izda Potvrdu o prihvatu zahtjeva za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji.
- Ciljani broj bodova se kod promjene tarife ponovo obračunava sukladno članku 16 st. 4 Općih uvjeta poslovanja. Stambena štedionica može odrediti da će dodjela po izmijenjenom Ugovoru o stambenoj štednji uslijediti najkasnije 12 mjeseci nakon izmjene Ugovora o stambenoj štednji. Ugovor o stambenoj štednji čija se tarifa mijenja stupa na snagu i primjenjuju se od dana kada Stambena štedionica izda Potvrdu o prijehu zahtjeva za izmjenu ugovora o stambenoj štednji, a razdoblje štednje teče od dana sklapanja Ugovora o stambenoj štednji čija se tarifa mijenja.

Članak 14. Raskid i otkaz Ugovora o stambenoj štednji

- Ugovor o stambenoj štednji može se otkazati odnosno raskinuti samo u pisanom obliku.
- Štediša može raskinuti Ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovornih obveza Stambene štedionice.
- Štediša može u svako doba, bez otkaznog roka, pismenim putem otkazati Ugovor o stambenoj štednji. Otkazom Ugovora o stambenoj štednji štediša se oslobađa daljnjih uplata štednog uloga.
- Stambena štedionica ima pravo raskinuti Ugovor o stambenoj štednji ukoliko se Ugovor o stambenoj štednji prenese, založi ili neka druga strana zaplijeni prava iz Ugovora o stambenoj štednji bez suglasnosti i protivno odredbama Zakona ili Općih uvjeta poslovanja.
- Stambena štedionica ima pravo raskinuti Ugovor o stambenoj štednji ukoliko štediša kasni sa uplatom više od šest ugovornih rata štednih uloga (uključujući izvanredne uplate) te u roku od dva mjeseca nakon dostave poziva za uplatu ne uplati sve dospjele štedne uloge.
- U slučaju da se Ugovor o stambenoj štednji otkazuje prije isteka vremena od 60 mjeseci od dana sklapanja, Stambena štedionica ima pravo zaračunati naknadu za otkaz Ugovora o stambenoj štednji, a u skladu s Odlukom o naknadama za usluge Stambene štedionice, osim u slučaju ako je štediša izjavio da prihvaća Dodjelu ugovornog iznosa. Navedena naknada se naplaćuje od uštedenih sredstava prilikom njihove isplate. Ukoliko je ugovorni iznos otkazanog Ugovora o stambenoj štednji bio smanjen 6 mjeseci prije dana kada je Stambena štedionica primila Zahtjev za otkaz Ugovora o stambenoj štednji, osnovicu za naplatu navedene naknade čini ugovorni iznos prije njegovog smanjenja.
- U slučaju otkaza Ugovora o stambenoj štednji uštedena sredstva se isplaćuju u roku od 3 mjeseca od dana primitka otkaza. Isplata sredstava vrši se u pravilu na osobni račun štediše odnosno putem poštanske uplatnice na trošak štediše.
- Ukoliko se raskida ili otkazuje Ugovor o stambenoj štednji temeljem kojeg je razdoblje štednje trajalo kraće od 60 mjeseci, stambeni štediša nema pravo na državna poticajna sredstva i pripadajuću kamatu, te se ista vraćaju Ministarstvu financija.
- Ako Stambena štedionica mora na temelju otkazanih ugovora o stambenoj štednji isplatiti više od 1/3 fonda za dodjelu,

- tada će se uštedena sredstva do navedene granice isplaćivati prema redoslijedu prispjelih otkaza. Daljnji otkazi obrađivat će se u okviru sljedećih dodjela prema navedenoj regulaciji.
- Na pismeni zahtjev štediše, a uz prethodno odobrenje Stambene štedionice ponovno se može uspostaviti raniji ugovorni odnos stambene štednje, ukoliko iznos stambene štednje još nije isplaćen.

IV. Dodjela ugovornog iznosa

Članak 15. Fond za dodjelu (fondovi stambene štednje)

- Fond za dodjelu (fond stambene štednje) formira se od štednih uplata 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 financijskih sredstava koja Stambenoj štedionici stoje na raspolaganju. Iz fonda se unaprijed izuzimaju oni iznosi koji su potrebni za vraćanje uštedenih sredstava i dospjelih tuđih sredstava korištenih za kredite stambene štednje. Osim toga, za isplatne obveze na teret fonda za dodjelu (fond stambene štednje) poduzimaju se mjere opreza u obimu koji nalaže dužna razboritost gospodarstvenika i posebni zahtjevi glede likvidnosti u poslovanju Stambene štedionice.
- Iz sredstava fonda za dodjelu, redoslijedom utvrđenim u članku 16 st. 3 Općih uvjeta poslovanja mjesečno se dodjeljuju ugovorni iznosi.

Članak 16. Uvjeti za dodjelu ugovornog iznosa

- Ugovorni iznos Ugovora o stambenoj štednji dodjeljuje se štediši sa statusom zadnjeg kalendarskog dana mjeseca, pod uvjetom da je:
 - od sklapanja Ugovora o stambenoj štednji prošlo najmanje 24 mjeseca (kod spore tarife najmanje 60 mjeseci);
 - prikupljeni iznos stambene štednje (minimalna uštedena sredstva) na dan dospijevanja na vrednovanje iznosio najmanje 30 % ugovornog iznosa za brzu tarifu i 40% za sporu tarifu;
 - Ugovor o stambenoj štednji na dan sastavljanja liste za vrednovanje dostigao ciljani broj bodova prema odluci Stambene štedionice;
- Lista vrednovanja se formira jednom mjesečno sa statusom zadnjeg kalendarskog dana prethodnog mjeseca.
- Redoslijed dodjele ugovornog iznosa, koji Stambena štedionica izrađuje za svako razdoblje dodjele, određuje se prema visini postignutog ciljanog broja bodova ugovora o stambenoj štednji na dan sastavljanja liste za vrednovanje. Prednost ima ugovor o stambenoj štednji sa 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.
- U svrhu izračuna ciljanog broja bodova zbrajaju se sve pripisane kamate Ugovora 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 uštedena sredstva na dan dospijevanja na vrednovanje, dijeljena minimalnim iznosom uštedenih sredstava. Faktor ciljanog broja bodova utvrđuje se Odlukom Stambene štedionice.

Članak 17. Ponuda o dodjeli ugovornog iznosa

- Stambena štedionica pismenim putem dostavlja štediši Ponudu o dodjeli ugovornog iznosa (dalje: Ponuda o dodjeli). Ukoliko štediša želi realizirati svoje pravo na Dodjelu ugovornog iznosa tada mora u roku od 2,5 mjeseca od



dana Ponude o dodjeli pismeno obavijestit Stambenu štedionicu o prihvatu Ponude o dodjeli, jer u suprotnom gubi pravo na dodjelu ugovornog iznosa pod uvjetima iz Ponude o dodjeli. Ukoliko se štediša u navedenom roku ne opredijeli za neku od opcija iz Ponude o dodjeli smatrat će se da je njegov Ugovor o stambenoj štednji pod istim uvjetima pod kojima je sklopljen produljen na vrijeme od godinu dana. Stambena štedionica može takav Ugovor o stambenoj štednji ponovo staviti na vrednovanje na temelju pismenog zahtjeva štediše pri čemu će se obračunati naknada sukladno Odluci o naknadama Stambene štedionice.

2. Štediša može opozvati prihvaćenu Dodjelu ugovornog iznosa ukoliko mu uštedena sredstva još nisu isplaćena.
3. Budući da Stambena štedionica unaprijed ne može točno odrediti datum dodjele ugovornog iznosa, tijekom vremena zahtjeva daju se o trenutku dodjele ugovorne svote samo neobvezujuće informacije.
4. U trenutku prihvaćanja dodjele ugovornog iznosa štediša može ustupiti svoje pravo na stambeni kredit članu obitelji kao korisniku stambenog kredita. Pod članovima obitelji u smislu Zakona smatraju se braćni drugovi, srodnici u pravoj liniji i braća i sestre koji zajedno stanuju. U slučaju ustupa prava na kredit članu obitelji, štediši (ustupatelju) ostaje pravo na njegovu uštedena sredstva, dok se obveza pravljanja namjenskog korištenja stambenog kredita odnosno ugovornog iznosa prenosi se na korisnika ustupljenog prava na stambeni kredit.

Članak 18. Dodjela ugovornog iznosa

1. Stambena štedionica dodjelom ugovornog iznosa stavlja na raspolaganje štediši njegova uštedena sredstva zajedno sa pravom na stambeni kredit u iznosu razlike između ugovornog iznosa i uštedenih sredstava. Isplata ukamaćenog štednog uloga može uslijediti najranije s datumom prihvaćene Dodjele ugovornog iznosa, a najkasnije s isplatom kredita.
2. Štediša je dužan u roku do 9 mjeseci od prihvaćene Dodjele ugovornog iznosa zaključiti ugovor o stambenom kreditu sa Stambenom štedionicom. Ukoliko se navedeni rok ne poštuje, te nakon njega bezuspješno protekne daljnji rok od 3 mjeseca, dodjela ugovornog iznosa se smatra opozvanom, a Ugovor o stambenoj štednji se smatra produljenim u skladu s člankom 17 stavak 2. Ako su uštedena sredstva već isplaćena štediši, Ugovor o stambenoj štednji se smatra raskinutim od strane Stambene štedionice.
3. Ukoliko je razdoblje štednje trajalo najmanje 60 mjeseci, Stambena štedionica će štediši isplatiti uštedena sredstva (štedne uloge i državna poticajna sredstva s pripadajućim kamatama) neovisno o tome da li je štediša iskoristio svoje pravo na stambeni kredit ili nije. Ako je razdoblje štednje trajalo manje od 60 mjeseci, Stambena štedionica će isplatiti državna poticajna sredstva samo ako je štediša ostvario pravo na stambeni kredit i stambeni kredit mu je zaista odobren. U tom slučaju se državna poticajna sredstva isplaćuju nakon namjenskog pravljanja cjelokupno iskorištenog ugovornog iznosa.

V. Stambeni kredit

Članak 19. Namjena stambenih kredita

1. Stambena štedionica može odobravati stambene kredite samo štedišama, koji u smislu odredbi Zakona mogu biti samo državljani Republike Hrvatske.
2. Sredstva odobrenog kredita mogu se koristiti isključivo u Republici Hrvatskoj.
3. Stambena štedionica odobrava štedišama kredite radi rješavanja stambenih potreba uz potporu države (u daljnjem tekstu: stambeni krediti).
4. Stambeni krediti odobravaju se za:

1. kupnju nekretnine i to stana ili obiteljske kuće
2. izgradnju stana ili obiteljske kuće
3. rekonstrukciju, adaptaciju i popravak stana ili obiteljske kuće
4. kupnju građevinske čestice bez ili s djelomično izgrađenom građevinom
5. komunalno uređenje građevinske čestice,
6. otplatu stambenog kredita u korištenju uzetog kod banke ili štedionice osnovane na području Republike Hrvatske i utrošenog za namjene iz točke 1. do 5. ovoga stavka.
5. Štediša i korisnici stambenih kredita prema odredbama Zakona mogu biti i općine i gradovi ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja.
6. Stambena štedionica može općinama i gradovima odobriti stambene kredite za predfinanciranje za namjene iz stavka 4 ovog članka, a u skladu s Zakonom.

Članak 20. Iznos stambenog kredita

1. Stambeni kredit predstavlja razliku između ugovornog iznosa Ugovora o stambenoj štednji i visine uštedenih sredstava.
2. Najmanji i najveći iznos stambenog kredita određen je posebnom Odlukom o visini stambenog kredita.

Članak 21. Uvjeti za odobravanje stambenih kredita

1. Stambena štedionica po prihvaćenoj dodjeli ugovornog iznosa odobrava stambeni kredit štediši ukoliko ispunjava slijedeće uvjete:
 - a) kreditno je sposoban;
 - b) posjeduje dostatne instrumente osiguranja kredita sukladno važećim uvjetima kreditiranja;
 - c) podnese dokaze o namjenskom korištenju stambenog kredita sukladno Općim uvjetima poslovanja i Zakonu.
2. Ugovor o stambenom kreditu mora sadržavati odredbe propisane člankom 20. stavak 2. Zakona. Opći uvjeti poslovanja sastavni su dio Ugovora o kreditu. Ugovor o stambenom kreditu može sadržavati i druge odredbe glede sigurnosti i zaštite probitaka ugovornih strana, a sve u skladu sa člankom 20. stavak 4. Zakona.
3. Ugovor o kreditu za predfinanciranje mora sadržavati odredbe u skladu s člankom 8a Zakona, a može sadržavati i druge odredbe glede sigurnosti i zaštite probitaka ugovornih strana u skladu s Zakonom. Opći uvjeti poslovanja koji se odnose na kredite za predfinanciranje sastavni su dio ugovora o kreditu za predfinanciranje.
4. Stambena štedionica može tražiti dodatne instrumente osiguranja kredita, ako se pokaže da postojeća nisu dostatna.

Članak 22. Osiguranje otplate kredita

1. Stambena štedionica može zatražiti razne instrumente osiguranja naplate kredita, a dijeliti će ih na one koji su obvezni, te na zamjenske odnosno dopunske ili dodatne instrumente osiguranja naplate. Vrstu osiguranja otplate stambenog kredita stambena štedionica može odrediti posebno za svaki konkretan slučaj. Stambena štedionica zahtijevat će u pravilu, sljedeće instrumente osiguranja:
 - suglasnost o zapljeni novčanih primanja za korisnika kredita, sudužnike i jamce
 - fiducijarni prijenos vlasništva na nekretnini,
 - hipoteku na nekretnini,
 - založno pravo na novčanoj tražbini
 - policu osiguranja nekretnine vinkulirane u korist Stambene štedionice,
 - policu životnog osiguranja u slučaju invalidnosti ili smrti vinkuliranu u korist Stambene štedionice.
2. Stambena štedionica ima pravo proširiti u stavku 1. ovog članka navedenu listu instrumenta osiguranja, odnosno pri svakom konkretnom slučaju Ugovora o stambenom kreditu,



zatražiti neki drugi instrument osiguranja kredita. Stambena štedionica može izabrati osiguravajuće društvo kod kojeg se sklapa osiguranje iz prethodnog stavka, javnog bilježnika i procjenitelja nekretnine.

3. Korisnik kredita dužan je za cijelo vrijeme trajanja otplate kredita, svake godine obnavljati policu osiguranja nekretnine i policu životnog osiguranja, te ih vinkulirati u korist Stambene štedionice i dostaviti ih Stambenoj štedionici najkasnije do isteka roka važenja prethodne police osiguranja.

Članak 23.

Isplata stambenog kredita

1. Stambena štedionica isplaćuje stambeni kredit nakon što korisnik kredita dostavi svu dokumentaciju propisanu u članku 21. i članku 22. Općih uvjeta poslovanja i/ili drugu dokumentaciju po zahtjevu Stambene štedionice, te ukoliko su plaćene sve ugovorne i dospjele naknade po tom kreditu.
2. Stambena štedionica ima pravo isplaćivati stambeni kredit u skladu sa napredovanjem građevinskih radova na temelju predočenih dokaza, posebice računa.
3. Odobrena sredstva po Ugovoru o stambenom kreditu moraju biti iskorištena u roku od 24 mjeseca od sklapanja Ugovora o stambenom kreditu. Ukoliko korisnik kredita nije iskoristio sva odobrena sredstva temeljem Ugovoru o stambenom kreditu, po isteku navedenog roka gubi na njih pravo.

Članak 24.

Ukamaćivanje stambenog kredita

1. Godišnja kamatna stopa na stambeni kredit iznosi 6% i nepromjenjiva je za cjelokupno razdoblje otplate kredita. Prilikom sklapanja ugovora o stambenom kreditu korisnik kredita će dobiti otplatni plan za cijelo razdoblje otplate stambenog kredita.
2. Ukamaćivanje stambenog kredita (odnosno njegovog dijela) počinje danom isplate stambenog kredita (odnosno dijela kredita).

Članak 25.

Otplata stambenog kredita

1. Način, anuiteti i rokovi otplate stambenog kredita utvrđuje se Ugovorom o stambenom kreditu. Rok otplate stambenog kredita ovisi o iznosima mjesečnih otplatnih anuiteta. Mjesečni otplatni anuitet kod svih tarifa štednje iznosi 0,8% do 1,4 % od iznosa stambenog kredita. Najkraće razdoblje otplate stambenog kredita je godinu dana. Korisnik kredita se obvezuje da će stambeni kredit otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima. Mjesečni se anuiteti sastoje od glavnice i obračunatih kamata.
2. Prvi anuitet otplate stambenog kredita dopijeva na naplatu najkasnije zadnjeg dana narednog mjeseca od onog mjeseca u kojem je stambeni kredit stavljen u otplatu. Svi naredni otplatni anuiteti dopijevaju svakog zadnjeg kalendarskog dana u mjesecu. Otplatni anuitet se smatra uplaćenim kada se upiše na račun kreditne partije korisnika kredita. Na sva kašnjenja u otplati kredita, te dospjele i nenaplaćene naknade i druge troškove, a počevši od dana nakon dospijea plaćanja, zaračunava se ugovorna zatezna kamata.
3. Korisnik kredita ima pravo u svako doba uplatiti izvanredne uplate. Ukoliko korisnik kredita jednokratnom uplatom uplati najmanje petinu preostalog duga stambenog, stječe pravo da pismeno zatraži prijevremenu otplatu stambenog kredita u cijelosti ili djelomično. U slučaju djelomične otplate stambenog kredita skraćuje se razdoblje otplate stambenog kredita, a visina mjesečnog anuiteta ostaje ista. Stambena štedionica pri tome ima pravo zaračunati naknadu sukladno Odluci o naknadama za usluge.
4. Stambena štedionica može pri sklapanju Ugovora o stambenoj štednji dati samo neobvezne informacije o roku otplate kredita budući da nije moguće utvrditi koliko će iznositi uštedena sredstva na dan dospijevanja za dodjelu.
5. Pridržava li se štediša svih obveza iz Ugovora o stambenom

kreditu i Općih uvjeta poslovanja, Stambena štedionica ne može prijevremeno otkazati stambeni kredit ili jednostrano izmijeniti otplatne anuitete.

Članak 26.

Otkaz Ugovora o stambenom kreditu

1. Stambena štedionica može otkazati Ugovor o stambenom kreditu i učiniti dospjelim cjelokupni preostali iznos stambenog kredita u slučaju da:
 - a) korisnik kredita kasni s više od dva otplatna anuiteta ili duže od tri mjeseca s jednim otplatnim anuitetom;
 - b) vrijednost založene nekretnine ili drugih instrumenata osiguranja bude umanjen do te mjere da za Stambenu štedionicu takav instrument osiguranja stambenog kredita više nije dostatan, a korisnik kredita, u primjerenom roku koji mu je Stambena štedionica dala uzimajući u obzir svoj interes za sigurnošću, ne podnese druge i/ili dodatne instrumente osiguranja;
 - c) je bez pismene suglasnosti Stambene štedionice založena nekretnina u cijelosti ili djelomično otuđena ili je njena namjena izmijenjena;
 - d) je korisnik kredita, sudužnik ili jamac obustavio plaćanja, odnosno ako je nad imovinom neke od ovih osoba postavljen zahtjev za otvaranjem stečajnog postupka ili je provedena prinudna ovrha nad pokretnom ili nepokretnom imovinom i 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 su police otkazane;
 - g) umre jedna od osoba iz točke d) ovog članka, 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 stambenom kreditu, Općim uvjetima poslovanja ili Zakonu;
 - i) se korisnik kredita ne pridržava ugovorenih Općih uvjeta poslovanja ili obveza koje je preuzeo na temelju Ugovora o stambenom kreditu.

VI. Ustup Ugovora o stambenoj štednji i preuzimanje Ugovora o stambenom kreditu

Članak 27.

Ustup Ugovora o stambenoj štednji i preuzimanje Ugovora o stambenom kreditu

1. Štediša može svoja prava i obveze iz Ugovora o stambenoj štednji ustupiti članu svoje obitelji. Članom obitelji u smislu Zakona i Općih uvjeta poslovanja se smatraju braćni drugovi, srodnici u pravoj liniji i braća i sestre s kojima štediša stanuje u zajedničkom kućanstvu. Ustupom Ugovora o stambenoj štednji dotadašnji štediša odustaje od svih svojih potraživanja temeljem Ugovora o stambenoj štednji, te ih zajedno sa uštedenim sredstvima prenosi na novog vlasnika Ugovora o stambenoj štednji. Novi vlasnik Ugovora o stambenoj štednji može zadržati pravo na državna poticajna sredstva, ali samo ukoliko već nije iskoristio svoje pravo na državna poticajna sredstva u visini utvrđenoj Zakonom. U protivnom se državna poticajna sredstva zajedno sa pripadajućom kamatom vraćaju Ministarstvu financija.
2. Za prijenos Ugovora o stambenoj štednji, ustupanje i zalaganje prava iz Ugovora potrebna je pismena suglasnost Stambene štedionice koja može određivati svoje uvjete. U slučaju da štediša prenese na drugu osobu Ugovor o stambenoj štednji bez suglasnosti Stambene štedionice, Stambena štedionica može isti otkazati. Stambena štedionica izdaje navedenu suglasnost na temelju pismenog zahtjeva štediše.
3. Kod preuzimanja Ugovora o stambenom kreditu trećoj



osobi potrebna je pismena suglasnost Stambene štedionice. Stambena štedionica ima pravo novom korisniku kredita obračunati naknadu sukladno Odluci o naknadama za usluge Stambene štedionice.

VII. Poslovni promet

Članak 28. Korespondencija

1. Pismena obavijesti Stambene štedionice smatraju se dostavljenima ako su poslana na zadnju adresu koju je štediša, odnosno korisnik kredita pismenim putem priopćio Stambenoj štedionici.
2. Izjave štediše ili korisnika kredita za koje nije potrebno prethodno odobrenje Stambene štedionice stupaju na snagu danom kad su dostavljene Stambenoj štedionici.
3. Štediša ili korisnik kredita je obavezan bez odgađanja obavijestiti Stambenu štedionicu o promjeni adrese ili promjeni drugih važnih podataka. Štediša odnosno korisnik kredita snosi odgovornost za sve štete koje nastanu zbog neispunjavanja navedenih obveza.
4. Izjave štediše, odnosno korisnika kredita te izmjene odnosno dopune Ugovora o stambenoj štednji i Ugovora o stambenom kreditu moraju biti sastavljene u pismenom obliku te potpisane od svih ugovornih strana.

Članak 29. Vođenje računa

1. Stambena štedionica jednom godišnje i to tijekom prva tri kalendarska mjeseca, dostavlja štediši izvadak sa računa stambene štednje za proteklu kalendarsku godinu.
2. Smatra se da je štediša prihvatio izvadak sa računa stambene štednje ako u roku od mjesec dana od dana primitka izvatka ne podnese pisani prigovor Stambenoj štedionici. Stambena štedionica zaračunati će naknadu za vođenje štednog i kreditnog računa sukladno važećoj Odluci o naknadama za usluge.

Članak 30. Troškovi i naknade

1. Odlukom o naknadama za usluge utvrđuje se vrsta, visina i način plaćanja naknade Stambenoj štedionici. Stambena štedionica ovlaštena je teretiti račun stambene štednje odnosno kreditni račun za dospjela neplaćena potraživanja s osnova naknada.
2. Stambena štedionica ima pravo izmijeniti svoje naknade.
3. Sve troškove vezane uz sklapanje i izvršavanje Ugovora o stambenoj štednji i Ugovora o stambenom kreditu, uključujući sudske i javnobilježničke troškove, troškove stručnog vještačenja, procjene i provjere graditeljskih radova, troškove opomena i pravnog gonjenja i sl. snosi štediša, odnosno korisnik kredita.

Članak 31. Smrt stambenog štediše

1. U slučaju smrti stambenog štediše prava i obveze po osnovi Ugovora o stambenoj štednji prelaze na nasljednika, a Stambena štedionica ima pravo zahtijevati da joj nasljednik predoči smrtni list, pravomoćno rješenje o nasljeđivanju odnosno neki drugi pravnovaljani dokument.
2. Ako postoji više nasljednika, prava i obveze iz Ugovora o stambenoj štednji postaju predmetom nasljeđivanja samo onda ako se nasljednici do završetka ostavinske rasprave ne dogovore da će jedan od njih preuzeti ta prava i obveze. Ne postignu li nasljednici navedeni dogovor, Ugovor o stambenoj štednji prestaje na dan smrti štediše, a u ostavinsku masu ulazi samo uštedeni iznos s obračunatim kamatama do donošenja pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju. Državna poticajna sredstva s pripadajućom kamatom ulaze u ostavinsku masu ako vrijeme stambene štednje nije trajalo kraće od 60 mjeseci.

3. U slučaju smrti korisnika kredita, obveze po osnovi ugovora o stambenom kreditu prelaze na nasljednike do visine naslijeđene imovine.

VIII. Opće odredbe

Članak 32. Izmjene i dopune Općih uvjeta poslovanja

1. Stambena štedionica može sukladno Zakonu izmijeniti Opće uvjete poslovanja. Izmjene Općih uvjeta poslovanja primjenjuju se na ugovore o stambenoj štednji i stambenom kreditu sklopljene nakon njihovog stupanja na snagu. Na ugovore o stambenoj štednji i stambenom kreditu sklopljene prije stupanja na snagu ovih Općih uvjeta poslovanja primjenjuju se Opći uvjeti poslovanja važeći u vrijeme sklapanja ugovora o stambenoj štednji odnosno ugovora o stambenom kreditu.
2. Izmjene Općih uvjeta poslovanja stupaju na snagu po objavi u dnevnom tisku. Stambena štedionica će izmijenjene Opće uvjete poslovanja izvijestiti na vidljivo mjesto u svim svojim uredima prodaje.

Članak 33. Raspuštanje Društva

1. Obustavi li Stambena štedionica poslovanje u slučaju raspuštanja društva ili uskraćivanja dozvole za poslovanje stambene štednje, ugovori stambene štednje mogu se pojednostavljeno odvijati uz suglasnost Hrvatske narodne banke.
2. Kod pojednostavljenog odvijanja, štediše više ne uplaćuju štedne uloge sukladno članku 8 Općih uvjeta poslovanja, a ne vrše se ni dodjele sukladno članku 16. Općih uvjeta poslovanja te dalje isplate stambenih kredita sukladno članku 23 Općih uvjeta poslovanja. Uštedena sredstva stambene štednje isplaćuju se na način koji dopuštaju raspoloživa sredstva sukladno članku 15. st. 1. Općih uvjeta poslovanja. Pri tome se sve štediše namiruju razmjerno svojim potraživanjima te nitko nema prednost.

Članak 34. Osiguranje štednih uloga

Za prikupljene stambene štedne uloge u smislu Zakona jamči Stambena štedionica. Prikupljeni stambeni štedni ulozi podliježu obvezi osiguranja štednih uloga u smislu važećeg Zakona o bankama.

Članak 35. Sudska nadležnost

Za sve eventualne sporove nastale između Stambene štedionice i stambenog štediše odnosno korisnika kredita nadležan je sud u mjestu sjedišta Stambene štedionice.

