

# Opći uvjeti poslovanja Raiffeisen stambene štedionice - OUP/05

## 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: RSS) omogućava štedišama, državljanima Republike Hrvatske štednju radi rješavanja njihovih stambenih potreba odobravanjem kredita za stanogradnju na području Republike Hrvatske u skladu sa Zakonom i odredbama ovih 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 koristi za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja.

### Članak 2.

#### Valutna klauzula

1. RSS može primiti novčane depozite i odobravati kredite samo u domaćoj valuti. Vrijednost prikupljenih novčanih depozita i odobrenih stambenih kredita RSS osigurava ugovaranjem zaštitne monetarne klauzule (valutna klauzula).
2. Izbor valute kojom se štiti vrijednost prikupljenih novčanih depozita i odobrenih stambenih kredita određuje RSS. 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 važećem na dan obračuna, uplate, odnosno isplate sredstava. Uplata sredstava smatra se izvršenom danom dospijanja na račun RSS.
3. Ukoliko dođe do promjene zaštitne valute, RSS je ovlaštena u bilo koje doba izvršiti konverziju ugovornog iznosa po ugovorima o stambenoj štednji i prikupljenih novčanih depozita, te odobrenih stambenih kredita sukladno službenom koeficijentu konverzije, a štediša svojim potpisom Zahtjeva za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji, odnosno potpisom Ugovora o stambenom kreditu na isto daje pristanak.
4. Valutna klauzula primjenjuje se na ugovore o stambenoj štednji sklopljene s valutnom klauzulom dok je to Zakonom dopušteno odnosno dok je RSS u mogućnosti davati stambene kredite uz valutnu klauzulu ili vršiti ulaganja prikupljenih sredstava uz valutnu klauzulu.

### Članak 3.

#### Sklapanje Ugovora o stambenoj štednji

1. Zahtjev za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji (dalje: Zahtjev) podnosi se na obrascu Zahtjeva RSS. Podnositelj Zahtjeva svojim potpisom potvrđuje da je upoznat i da prihvaća Opće uvjete poslovanja RSS.
2. Ugovor o stambenoj štednji smatra se sklopljenim danom prihvata Zahtjeva štediša od strane RSS i izdavanja Potvrde o prijehu Zahtjeva. Zahtjev, Potvrda o prijehu Zahtjeva, OUP te uplatni plan sastavni su dio ugovora o stambenoj štednji.
3. Datum izdavanja Potvrde o prijehu Zahtjeva (dalje: datum Potvrde) je datum stupanja na snagu Ugovora o stambenoj štednji, datum otvaranja računa stambene štednje i datum s kojim započinje razdoblje štednje.
4. Ugovor o stambenoj štednji mora, između ostalog, sadržavati odredbe o:
  - a) visini prvoga i ostalih štednih uloga,
  - b) iznosu državnih poticajnih sredstava i načinu njihova upisa na račun stambene štednje,
  - c) visini nominalne i efektivne kamatne stope na štedni ulog i na odobrena državna poticajna sredstva,
  - d) visini ušteđenih sredstava za ispunjenje uvjeta za dodjelu kredita na osnovi stambene štednje sukladno članku 18. Općih uvjeta poslovanja.
5. Ugovor o stambenoj štednji može sadržavati i druge odredbe glede sigurnosti i zaštite probitaka ugovornih strana u skladu sa Zakonom.
6. RSS zadržava pravo, ne navodeći razloge, odbiti Zahtjev štediša.

### Članak 4.

#### 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 nominalne kamate na štedne uloge i državna poticajna sredstva (dalje: uštedena 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 RSS posebnom odlukom.

### Članak 5.

#### Tarifa

1. Ugovorena tarifa utječe na dužinu roka čekanja na dodjelu ugovornog

iznosa te određuje rok otplate stambenog kredita.

2. Podnositelj Zahtjeva može odabrati jednu od slijedećih tarifa:
  - a) sporu, odnosno jazz tarifu,
  - b) brzu, odnosno funky tarifu.

### Članak 6.

#### Naknada za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji

1. Naknada za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji (dalje: naknada) iznosi 1% ugovornog iznosa te se obračunava, dospijeva na naplatu i tereti štedni račun štediša s datumom Potvrde. Naknada se podmiruje iz svih uplata štednog uloga sve do naplate u cijelosti.
2. RSS ima pravo otkazati Ugovor o stambenoj štednji ukoliko se naknada ne podmiri u roku od 3 mjeseca od dana sklapanja Ugovora o stambenoj štednji.
3. U slučaju otkaza odnosno raskida Ugovora o stambenoj štednji, naknada naplaćena u cijelosti ili djelomično, ne vraća se štediši osim u slučaju kad Ugovor o stambenoj štednji raskida štediša zbog neispunjenja ugovornih obveza od strane RSS.

### 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 dodjelom stambenog kredita na osnovi stambene štednje. Najkraće vrijeme čekanja na dodjelu ugovornog iznosa iznosi 24 mjeseca od dana sklapanja Ugovora o stambenoj štednji.

## II. Uštedena sredstva

### Članak 8.

#### Štedni ulog

1. Uplata štednog uloga smatra se izvršenom kada novčana sredstva dospiju na račun RSS. Obveza plaćanja štednog uloga prestaje danom isteka štednog razdoblja sukladno članku 7. Općih uvjeta poslovanja. Izvanredne uplate su dopuštene te ne utječu na skraćivanje minimalnog roka čekanja.
2. Štediša može pismeno zatražiti mirovanje obveze uplata 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.
3. Visinu najmanjeg štednog uloga određuje RSS.

### Članak 9.

#### Ukamaćivanje štednih uloga

1. Godišnja nominalna kamatna stopa na štedne uloge je nepromjenjiva i iznosi:
 

a) kod spore, odnosno jazz tarife	3%,
b) kod brze, odnosno funky tarife	2%.
2. Ukamaćivanje štednih uloga počinje radnim danom koji slijedi nakon dana dospijanja novčanih sredstava na račun stambenog štediša, a završava danom isplate sa štednog računa. Nominalne kamate se pripisuju štednom računu zadnjeg dana kalendarske godine, odnosno na dan isplate ušteđenih sredstava sa štednog računa. Nominalne kamate se isplaćuju uvijek zajedno s preostalim pripadajućim dijelom sredstava.

### Članak 10.

#### Državna poticajna sredstva

1. 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.
2. Državna poticajna sredstva pripisuju se štednom računu u visini određenoj Zakonom.
3. Osnovicu za obračun državnih poticajnih sredstava predstavljaju sve uplate štednog uloga štediša po štednom računu u kalendarskoj godini. Dio štednog uloga koji prelazi Zakonom određenu osnovicu za puni iznos državnih poticajnih sredstava po štediši u jednoj godini prenosi se kao osnovica za obračun državnih poticajnih sredstava u sljedeću kalendarsku godinu.
4. Iznos državnih poticajnih sredstava može se mijenjati temeljem Zakona ili drugih podzakonskih akata.
5. Ministarstvo financija je dužno, nakon što se usklade zahtjevi koje su stambene štedionice podnijele za isplatu državnih poticajnih sredstava za prethodnu godinu, u roku od 60 dana od dana podnošenja korigiranog zahtjeva isplatiti RSS državna poticajna sredstva. RSS je dužna primljeni iznos državnih poticajnih sredstava evidentirati u svojim poslovnim knjigama i upisati ga na račune štediša u roku od 8 dana od primitka iznosa.
6. Uplaćena državna poticajna sredstva vode se na računima štediša na način da se u svakom trenutku može utvrditi njihov iznos i ona predstavljaju dio ušteđenih sredstava koja se ukamaćuju na isti način i po istoj nominalnoj kamatnoj stopi kao i štedni ulogi štediša sukladno članku 9. i članku 13. Općih uvjeta poslovanja.
7. 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

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 Općim uvjetima poslovanja, te opravda namjensko korištenje cjelokupno iskorištenog ugovornog iznosa,
  2. ako štediša raskine Ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjenja zakonskih ili ugovorenih obveza od strane RSS
  3. ako razdoblje štednje traje duže od 60 mjeseci, neovisno o tome da li je 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 RSS, a u skladu s prethodnim člankom.
3. Uplaćena državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućim iznosom nominalne kamate vratiti 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 RSS raskine Ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjenja ugovorenih obveza štediša,
  3. u slučaju iz članka 16. stavak 3. Zakona, ako je vrijeme štednje trajalo kraće od 60 mjeseci,
  4. u slučaju raskida ugovora o stambenom kreditu zbog neispunjenja ugovorenih obveza štediša.

### III. Izmjene Ugovora o stambenoj štednji

#### Članak 12. Smanjenje i povećanje ugovornog iznosa

1. Na pismeni zahtjev štediša za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji ugovorni iznos može se smanjiti ili povećati u skladu s člankom 4. stavak 3. Općih uvjeta poslovanja. Tako izmijenjen ugovor o stambenoj štednji stupa na snagu i primjenjuje se od dana kada RSS izda Potvrdu o prihvatu zahtjeva za izmjenu ugovora o stambenoj štednji, a početak razdoblja štednje ostaje nepromijenjen. RSS propisuje uvjete za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji.
2. 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 štediša na dan izmjene Ugovora o stambenoj štednji, odnosno iznosa određenog odlukom RSS. 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, sve u skladu s Odlukom o naknadama za usluge RSS.
3. 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 štediša 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 RSS.
4. Ciljani broj bodova se kod smanjenja i povećanja ugovornog iznosa ponovno obračunava sukladno članku 18. stavak 4. Općih uvjeta poslovanja. RSS može odrediti da će dodjela po izmijenjenom Ugovoru o stambenoj štednji uslijediti najkasnije do 12 mjeseci nakon izmjene Ugovora o stambenoj štednji.
5. Izmjene ugovora o stambenoj štednji opisane u ovom članku moguće su do trenutka prihvaćanja dodjele ugovornog iznosa ili ako se štediša odrekne prava na dodjelu, a uštedena sredstva nalaze se na njegovom štednom računu.

#### Članak 13. Promjena tarife

1. Na pismeni zahtjev štediša za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji RSS može odobriti da se Ugovor o stambenoj štednji sklopljen u sporju, odnosno jazz tarifi promijeni u brzu, odnosno funky tarifu, uz retroaktivan obračun nominalne kamate.
2. Ciljani broj bodova se kod promjene tarife ponovno obračunava sukladno članku 18. stavak 4. Općih uvjeta poslovanja. RSS može odrediti da će dodjela po izmijenjenom Ugovoru o stambenoj štednji uslijediti najkasnije do 12 mjeseci nakon izmjene Ugovora o stambenoj štednji.
3. Ugovor o stambenoj štednji čija se tarifa mijenja stupa na snagu i primjenjuju se od dana kada RSS izda Potvrdu o prihvatu zahtjeva za izmjenu ugovora o stambenoj štednji, a razdoblje štednje teče od dana sklapanja Ugovora o stambenoj štednji čija se tarifa mijenja.

#### 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 Općih uvjeta poslovanja smatraju se braćni drugovi, srodnici u pravoj liniji i braća i

sestre koji zajedno stanuju.

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. Novi vlasnik Ugovora o stambenoj štednji može zadržati pravo na državna poticajna sredstva, ali samo ukoliko već nije iskoristio svoje pravo na ista u visini utvrđenoj Zakonom. U protivnom, državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućom kamatom vraćaju se Ministarstvu financija.

2. Za ustup Ugovora o stambenoj štednji te ustupanje i zalaganje pojedinih prava iz Ugovora potrebna je pismena suglasnost RSS koja može određivati svoje uvjete. U slučaju da štediša prenese na drugu osobu Ugovor o stambenoj štednji bez suglasnosti RSS, RSS može isti otkazati. RSS izdaje navedenu suglasnost na temelju pismenog zahtjeva štediša.

#### 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 raskinuti Ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjenja zakonskih ili ugovornih obveza RSS.
3. Štediša može u svako doba, bez otkaznog roka, pismenim putem otkazati Ugovor o stambenoj štednji. Otkazom Ugovora o stambenoj štednji štediša se oslobađa obveze daljnjih uplata štednog uloga.
4. RSS ima pravo raskinuti Ugovor o stambenoj štednji ukoliko se isti prenese, založi ili neka druga strana zaplijeni prava iz Ugovora o stambenoj štednji bez suglasnosti i protivno odredbama Zakona ili Općih uvjeta poslovanja.
5. RSS ima pravo raskinuti Ugovor o stambenoj štednji ukoliko štediša kasni s uplatom više od šest ugovorenih rata štednog uloga (uključujući izvanredne uplate) te u roku od dva mjeseca nakon dostave poziva na uplatu ne uplati sve dospjele rate.
6. U slučaju da se Ugovor o stambenoj štednji otkazuje prije isteka razdoblja od 60 mjeseci od dana sklapanja, RSS ima pravo zaračunati naknadu za otkaz Ugovora o stambenoj štednji, a u skladu s Odlukom o naknadama za usluge RSS, osim u slučaju da je štediša prihvatio Ponudu o dodjeli ugovornog iznosa. Navedena naknada naplaćuje se od uštedenih sredstava prilikom njihove isplate. Ukoliko je ugovorni iznos otkazanog Ugovora o stambenoj štednji umanjen 6 mjeseci prije dana kada je RSS primila Zahtjev za otkaz Ugovora o stambenoj štednji, osnovicu za naplatu navedene naknade čini ugovorni iznos prije njegovog smanjenja.
7. U slučaju otkaza Ugovora o stambenoj štednji uštedena sredstva isplaćuju se u roku od 3 mjeseca od dana primitka otkaza. Isplata sredstava vrši se u pravilu na osobni račun štediša, odnosno putem poštanske uplatnice na trošak štediša.
8. 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.
9. Ako RSS 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 redosljedom prispjelih otkaza. Daljnji otkazi obrađivat će se u okviru slijedećih dodjela prema navedenoj regulaciji.
10. Na pismeni zahtjev štediša, a uz prethodno odobrenje RSS ponovno se može uspostaviti raniji ugovorni odnos stambene štednje, ukoliko uštedena sredstva još nisu isplaćena.

### IV. Dodjela ugovornog iznosa

#### Članak 16. Fond za dodjelu (fond stambene štednje)

1. Fond za dodjelu (fond stambene štednje) 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 financijskih sredstava koja RSS stoje na raspolaganju. Iz fonda se unaprijed izuzimaju iznosi potrebni za isplatu uštedenih sredstava i vraćanje dospjelih tuđih sredstava korištenih za kredite stambene štednje. Osim toga, za isplatu obveza na teret fonda za dodjelu poduzimaju se mjere opreza u obimu koji nalaže dužna razboritost gospodarstvenika i posebni zahtjevi glede likvidnosti u poslovanju RSS.
2. Iz sredstava fonda za dodjelu, redosljedom utvrđenim u članku 17. stavak 3. Općih uvjeta poslovanja mjesečno se dodjeljuju ugovorni iznosi.

#### Članak 17. Uvjeti za dodjelu ugovornog iznosa

1. Ugovorni iznos Ugovora o stambenoj štednji dodjeljuje se štediši prema ponudi ugovornog iznosa napravljenoj sa statusom zadnjeg kalendarskog dana mjeseca, pod uvjetom da je:
  - a) od sklapanja Ugovora o stambenoj štednji u brzoj, odnosno funky tarifi prošlo najmanje 24 mjeseca, a u sporju, odnosno jazz tarifi najmanje 60 mjeseci;
  - b) prikupljeni iznos stambene štednje (minimalna uštedena sredstva) na dan dospijevanja na vrednovanje iznosio najmanje 30 % ugovornog iznosa za brzu, odnosno funky tarifu i 40% za sporju, odnosno jazz tarifu;
  - c) Ugovor o stambenoj štednji na dan sastavljanja liste za vrednovanje dostigao ciljani broj bodova prema odluci RSS;
2. Lista vrednovanja formira se jednom mjesečno sa statusom zadnjeg kalendarskog dana prethodnog mjeseca.

3. Redoslijed dodjele ugovornog iznosa, koji RSS 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 s većim postignutim ciljanim brojem bodova. Ukoliko na vrednovanje dostižu ugovori o stambenoj štednji koji imaju isti postignuti ciljani broj bodova, prednost ima ranije sklopljeni ugovor o stambenoj štednji.
4. 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 uštedena sredstva na dan dostiživanja na vrednovanje dijeljena minimalnim iznosom uštedjenih sredstava. Faktor ciljanog broja bodova utvrđuje se Odlukom RSS.

### Članak 18.

#### Ponuda o dodjeli ugovornog iznosa

1. RSS pismenim putem dostavlja štediši Ponudu o dodjeli ugovornog iznosa (dalje: Ponuda o dodjeli). Stjecanje uvjeta za Ponudu o dodjeli smatra se krajem prvobitno ugovorenog štednog razdoblja temeljem čega je štediša dužan Ponudu o dodjeli prihvatiti ili izmijeniti i uskladiti odredbe Ugovora o stambenoj štednji. Ukoliko štediša u roku od 3 mjeseca od dana Ponude o dodjeli pismeno ne obavijesti RSS o prihvatit iste ili ne izmijeni, odnosno ne uskladi odredbe Ugovora, smatrati će se da je njegov Ugovor o stambenoj štednji produljen na vrijeme od godinu dana. Po isteku razdoblja od godine dana takav ugovor ponovno će se staviti u postupak vrednovanja temeljem internih akata RSS. Tim štedišama ostaje pravo u svakom trenutku pismenim putem zatražiti ponovno stavljanje ugovora na vrednovanje, odnosno zatražiti isplatu uštedjenih sredstava. Pritom RSS zadržava pravo obračuna naknade sukladno Odluci o naknadama za usluge RSS.
2. Štediša može opozvati prihvaćenu dodjelu ugovornog iznosa ukoliko mu uštedjena sredstva još nisu isplaćena.
3. Budući RSS ne može unaprijed točno odrediti datum dodjele ugovornog iznosa, tijekom vremena štednje daju se o trenutku dodjele ugovornog iznosa samo neobvezujuće informacije.
4. U trenutku prihvaćanja dodjele ugovornog iznosa štediša može ustupiti svoje pravo na stambeni kredit članu obitelji kao korisniku stambenog kredita. U slučaju ustupa prava na kredit članu obitelji, štediši (ustupatelju) ostaje pravo na njegova uštedena sredstva, dok se obveza pravdanja namjenskog korištenja stambenog kredita odnosno cjelokupno iskorištenog ugovornog iznosa prenosi na korisnika ustupljenog prava na stambeni kredit.
5. Ukoliko se štediša po isteku razdoblja štednje od 60 mjeseci ne odluči niti za jednu od ponuđenih mu opcija iz stavka 1. ovog članka, odnosno ne zatraži isplatu uštedjenih sredstava, RSS zadržava pravo smatrati da je tim štedišama ugovor prestao te pokrenuti postupak isplate uštedjenih sredstava sukladno članku 15. stavak 7.

### Članak 19.

#### Dodjela ugovornog iznosa

1. RSS dodjelom ugovornog iznosa stavlja na raspolaganje štediši njegova uštedena sredstva zajedno s pravom na stambeni kredit u iznosu razlike između ugovornog iznosa i uštedjenih 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 RSS. Ukoliko se navedeni rok ne poštuje, te nakon njega bezuspješno protekne daljnji rok do 3 mjeseca, dodjela ugovornog iznosa smatra se opozvanom, a Ugovor o stambenoj štednji produljuje se sukladno članku 18. stavak 1. Općih uvjeta poslovanja. Ako su uštedena sredstva već isplaćena štediši, Ugovor o stambenoj štednji smatra se raskinutim od strane RSS.
3. Ukoliko je razdoblje štednje trajalo najmanje 60 mjeseci, RSS će štediši isplatiti uštedena 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, RSS 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. Stambeni kredit

### Članak 20.

#### Namjena stambenih kredita

1. RSS može odobravati stambene kredite samo štedišama koji u smislu odredbi Zakona moraju biti državljani Republike Hrvatske.
2. Sredstva odobrenog kredita mogu se koristiti isključivo u Republici Hrvatskoj.
3. RSS 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. izgradnja 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. RSS može općinama i gradovima odobriti stambene kredite za predfinanciranje za namjene iz stavka 4. ovog članka, a u skladu sa Zakonom.

### Članak 21.

#### Iznos stambenog kredita

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

### Članak 22.

#### Uvjeti za odobravanje stambenih kredita

1. RSS 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 sa Zakonom. Opći uvjeti poslovanja koji se odnose na kredite za predfinanciranje sastavni su dio Ugovora o kreditu za predfinanciranje.

### Članak 23.

#### Osiguranje otplate kredita

1. RSS može zatražiti razne instrumente osiguranja naplate kredita, a dijeliti će ih na obvezne instrumente osiguranja naplate, na zamjenske i dodatne instrumente osiguranja naplate. Vrstu osiguranja otplate stambenog kredita RSS može odrediti posebno za svaki pojedini slučaj. RSS zahtijevati će, u pravilu, slijedeće instrumente osiguranja:
  - suglasnost o zapljeni novčanih primanja za korisnika kredita, sudužnike i jamce,
  - fiducijarni prijenos vlasništva na nekretnini,
  - hipoteku na nekretnini,
  - založno pravo na novčanjoj tražbini,
  - policu osiguranja nekretnine vinkulirane u korist RSS,
  - policu životnog osiguranja u slučaju invalidnosti ili smrti vinkuliranu u korist RSS.
2. RSS ima pravo proširiti u stavku 1. ovog članka navedenu listu instrumenata osiguranja, odnosno pri pojedinom slučaju Ugovora o stambenom kreditu zatražiti neki drugi instrument osiguranja kredita. RSS 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 RSS i dostaviti ih RSS najkasnije do isteka roka važenja prethodne police osiguranja.

### Članak 24.

#### Isplata stambenog kredita

1. RSS isplaćuje stambeni kredit nakon što korisnik kredita dostavi svu dokumentaciju propisanu u članku 22. i članku 23. Općih uvjeta poslovanja i/ili drugu dokumentaciju na zahtjev RSS, te ukoliko su plaćene sve ugovorne i dospjele naknade po tom kreditu.
2. RSS 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 dana sklapanja Ugovora o stambenom kreditu, odnosno datuma ovjere kod javnog bilježnika.
4. Ukoliko korisnik kredita nije iskoristio sva odobrena sredstva temeljem Ugovora o stambenom kreditu, po isteku navedenog roka gubi na njih pravo.

### Članak 25.

#### Ukamaćivanje stambenog kredita

1. Godišnja nominalna kamatna stopa na stambeni kredit iznosi:
 

a) u sporaj, odnosno jazz tarifi	5,5 %
b) u brzaj, odnosno funky tarifi	4,99 %

 Nominalna kamatna stopa nepromjenjiva je za cjelokupno razdoblje otplate kredita. Prilikom sklapanja Ugovora o stambenom kreditu korisniku kredita uručuje se otplatni plan sa izraženom efektivnom kamatnom stopom za cijelo razdoblje otplate stambenog kredita. Otplatni plan sastavni je dio Ugovora o stambenom kreditu.
2. Ukamaćivanje stambenog kredita (odnosno njegovog dijela) počinje danom isplate stambenog kredita (odnosno dijela kredita).



## Članak 26. Otplata stambenog kredita i preuzimanje Ugovora o stambenom kreditu

- Iznos kredita, način, anuiteti i rokovi otplate stambenog kredita utvrđuju se Ugovorom o stambenom kreditu. Rok otplate stambenog kredita je:
  - kod spore, odnosno jazz tarife najviše 18 godina,
  - kod brze, odnosno funky tarife najviše 12 godina.
 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.
- Kredit je stavljen u otplatu u trenutku kada su sva sredstva odobrenog kredita iskorištena, ili se korisnik kredita odrekao neiskorištenog dijela odobrenog kredita. Prvi anuitet stambenog kredita dospijeva na naplatu najkasnije zadnjeg dana narednog mjeseca od onog mjeseca u kojem je stambeni kredit stavljen u otplatu. Svi naredni anuiteti dospijevaju svakog zadnjeg kalendarskog dana u mjesecu. Anuitet se smatra uplaćenim po dospijeću 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.
- Korisnik kredita ima pravo u svako doba izvršiti izvanrednu uplatu. Ukoliko korisnik kredita jednokratnom uplatom uplati najmanje petinu preostalog duga stambenog kredita, stječe pravo pismeno zatražiti 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. RSS pri tome ima pravo zaračunati naknadu sukladno Odluci o naknadama za usluge RSS.
- RSS može pri sklapanju Ugovora o stambenoj štednji dati samo neobvezujuće informacije o roku otplate kredita budući nije moguće utvrditi koliko će iznositi uštedena sredstva na dan dospijevanja na dodjelu.
- Pridržava li se štediša svih obveza iz Ugovora o stambenom kreditu i Općih uvjeta poslovanja, RSS ne može prijevremeno otkazati stambeni kredit ili jednostrano izmijeniti otplatne anuitete.
- Preuzimanje Ugovora o stambenom kreditu od strane treće osobe moguće je jedino uz pismenu suglasnost RSS. RSS ima pravo novom korisniku kredita obračunati naknadu sukladno Odluci o naknadama za usluge RSS.

## Članak 27. Otkaz Ugovora o stambenom kreditu

- RSS može otkazati Ugovor o stambenom kreditu i učiniti dospjelim preostali iznos stambenog kredita u slučaju da:
  - korisnik kredita kasni s više od dva anuiteta ili duže od tri mjeseca s jednim anuitetom;
  - 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 RSS dala uzimajući u obzir svoj interes za sigurnošću, ne podnese druge i/ili dodatne instrumente osiguranja;
  - je bez pismene suglasnosti RSS nekretnina založena u cijelosti ili djelomično otuđena ili je njena namjena izmijenjena;
  - 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;
  - su za odobreni stambeni kredit dani neistiniti, neprikladni ili nepotpuni podaci;
  - korisnik kredita ne plaća u predviđenom roku premiju po policama osiguranja priloženim kao instrument osiguranja kredita, ili ako su police otkazane;
  - 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;
  - korisnik kredita koristi stambeni kredit protivno odredbama Ugovora o stambenom kreditu, Općim uvjetima poslovanja ili Zakonu;
  - je korisnik kredita ne pridržava ugovorene Opće uvjete poslovanja ili obveza koje je preuzeo na temelju Ugovora o stambenom kreditu.

## VI. Poslovni promet

### Članak 28. Korespondencija

- Pismene obavijesti RSS smatraju se dostavljenima ako su poslana na zadnju adresu koju je štediša, odnosno korisnik kredita pismenim putem priopćio RSS.
- Izjave štediša ili korisnika kredita za koje nije potrebno prethodno odobrenje RSS stupaju na snagu danom kad su dostavljene RSS.
- Štediša ili korisnik kredita obavezan je bez odgađanja obavijestiti RSS o promjeni adrese ili promjeni drugih važnih podataka. Štediša odnosno korisnik kredita snosi odgovornost za sve štete koje nastanu zbog neispunjavanja navedenih obveza.
- Izjave štediša, 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

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

### Članak 30. Troškovi i naknade

- Odlukom o naknadama za usluge utvrđuje se vrsta, visina i način plaćanja naknade RSS. RSS je ovlaštena teretiti račun stambene štednje odnosno kreditni račun za dospjela neplaćena potraživanja s osnova naknada.
- RSS ima pravo izmijeniti svoje naknade.
- 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 štediša

- U slučaju smrti stambenog štediša prava i obveze po osnovi Ugovora o stambenoj štednji prelaze na nasljednika, a RSS ima pravo zahtijevati da joj nasljednik predoči smrtni list, pravomoćno rješenje o nasljeđivanju, odnosno neki drugi pravno valjani dokument.
- Ako postoji više nasljednika, prava i obveze iz Ugovora o stambenoj štednji postaju predmetom nasljeđivanja samo onda ako se nasljednici do završetka ostavinske rasprave 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 štediša, 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.
- U slučaju smrti korisnika kredita, obveze po osnovi ugovora o stambenom kreditu prelaze na nasljednike do visine nasljeđene imovine.

## VII. Opće odredbe

### Članak 32. Izmjene i dopune Općih uvjeta poslovanja

- RSS 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.
- Izmjene Općih uvjeta poslovanja stupaju na snagu po objavi u dnevnom tisku. RSS će izmijenjene Opće uvjete poslovanja izvijestiti na vidljivo mjesto u svim svojim uredima prodaje.

### Članak 33. Raspuštanje Društva

- Obustavi li RSS poslovanje u slučaju raspuštanja društva ili uskraćivanja dozvole za poslovanje stambene štednje, ugovori stambene štednje mogu se pojednostavljeno odvijati uz suglasnost Hrvatske narodne banke.
- Kod pojednostavljenog odvijanja, štediša više ne uplaćuju štedne uloge sukladno članku 8. Općih uvjeta poslovanja, a ne vrše se ni dodjele sukladno članku 17. Općih uvjeta poslovanja te dalje isplate stambenih kredita sukladno članku 24. Općih uvjeta poslovanja. Uštedena sredstva stambene štednje isplaćuju se na način koji dopuštaju raspoloživa sredstva sukladno članku 16. stavak 1. Općih uvjeta poslovanja. Pri tome se potraživanja svih štediša namiruju razmjerno te nitko nema prednost.

### Članak 34. Osiguranje štednih uloga

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

### Članak 35. Sudska nadležnost

Za sve eventualne sporove nastale između RSS i stambenog štediša odnosno korisnika kredita nadležan je sud u mjestu sjedišta RSS.

