

ZASTUPNIČKI DOM SABORA REPUBLIKE HRVATSKE

Na osnovi članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O STAMBENOJ ŠTEDNJI I DRŽAVNOM POTICANJU STAMBENE ŠTEDNJE

Prolašavam Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, koji je donio Zastupnički dom Sabora Republike Hrvatske na sjednici 3. listopada 1997.

Broj: 081-97-1609/1
Zagreb, 10. listopada 1997.

Predsjednik
Republike Hrvatske
dr. Franjo Tuđman, v. r.

ZAKON

O STAMBENOJ ŠTEDNJI I DRŽAVNOM POTICANJU STAMBENE ŠTEDNJE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom propisuju uvjeti za osnivanje stambenih štedionica i način njihova poslovanja, uvjeti stambene štednje i stambenih kredita, uvjeti, mjerila i postupak davanja i korištenja državnih poticajnih sredstava za rješavanje stambenih potreba građana, te kaznene odredbe.

Članak 2.

(1) Stambena je štednja u smislu ovoga Zakona organizirano prikupljanje novčanih sredstava - depozita od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba građana odobravanjem kredita za stanogradnju hrvatskim državljanima uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske.

(2) Stambena štednja je posebna namjenska štednja.

Članak 3.

Štediše i korisnici kredita prema odredbama ovoga Zakona mogu biti općine i gradovi ako ta sredstva koriste za izgradnju stanova radi rješavanja stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja.

II. STAMBENE ŠTEDIONICE

Članak 4.

(1) Stambenu štednju u smislu članka 2. ovoga Zakona mogu obavljati specijalizirane financijske institucije - stambene štedionice.

(2) Stambene se štedionice osnivaju i posluju prema odredbama Zakona o bankama i štedionicama, ako ovim Zakonom nije drukčije propisano.

Članak 5.

- (1) Stambene štedionice mogu osnovati banke ili štedionice osnovane prema Zakonu o bankama i štedionicama.
- (2) Odobrenje za osnivanje i rad stambene štedionice, na osnovi pisanog zahtjeva, daje Narodna banka Hrvatske, uz prethodnu suglasnost Ministarstva financija.
- (3) Stambena štedionica kao specijalizirana financijska institucija osniva se isključivo kao dioničko društvo ili kao društvo s ograničenom odgovornošću.

Članak 6.

Izraz "stambena štednja" može se koristiti samo za oblik štednje propisan ovim Zakonom, a riječi "stambena štedionica" u svom nazivu smije upotrijebiti samo ona štedionica koja je osnovana i koja je nositelj stambene štednje prema odredbama ovoga Zakona.

Članak 7.

Stambene štedionice mogu primiti novčane depozite i odobravati kredite samo u domaćoj valuti.

Članak 8.

- (1) Stambene štedionice odobravaju stedišama kredite radi rješavanja stambenih potreba uz potporu države (u daljnjem tekstu: stambeni krediti).
- (2) Stambeni krediti iz stavka 1. ovoga članka 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 i
 5. komunalno uređenje građevinske čestice.

Članak 9.

- (1) Stambene štedionice mogu odobravati stambene kredite samo stambenim stedišama.
- (2) Stambeni stediša, u smislu ovoga Zakona, može biti samo hrvatski državljanin te općina i grad.
- (3) Sredstva odobrenog kredita mogu se koristiti samo u Republici Hrvatskoj.

III. POSLOVANJE STAMBENIH ŠTEDIONICA

Članak 10.

- (1) Stambene štedionice mogu obavljati sljedeće poslove:
 1. primiti novčane depozite u domaćoj valuti radi namjenske stambene štednje,
 2. primiti državna poticajna sredstva i upisivati ih na štedne račune stambenih stediša u skladu s ovim Zakonom,
 3. odobravati kredite za namjene iz članka 8. ovoga Zakona,
 4. izdavati vrijednosne papire, prvenstveno obveznice s rokom dospijeaća do šest godina u skladu sa Zakonom o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima,

5. sudjelovati u kapitalu trgovačkih društava do 30% temeljnog kapitala društva i do 10% temeljnog kapitala stambene štedionice. Veća kvota sudjelovanja dopuštena je ako se trgovačko društvo bavi poslovima koji potiču poslove stambene štedionice.

(2) Iznimno, stambena štedionica može pribavljati i dodatna sredstva na financijskom tržištu samo radi podmirenja svojih obveza iz sklopljenih ugovora o stambenom kreditu, ako joj nisu dostatna sredstva pribavljena poslovima iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Stambena štedionica može neutrošena sredstva iz stavka 1. ovoga članka koristiti za:

1. ulaganja na financijskom tržištu, ako je povrat ovih depozita osiguran bezuvjetnom bankarskom garancijom ili državnom garancijom na prvi poziv,
2. kupovinu prvorazrednih državnih vrijednosnih papira, vrijednosnih papira sa osiguranim državnim jamstvom ili s bankarskom garancijom,
3. plasman sredstava kod sigurnih kreditnih institucija.

Članak 11.

(1) Prije početka rada, stambena je štedionica obvezna u jednom od dnevnih listova objaviti Opće uvjete poslovanja, koji moraju sadržavati barem odredbe o:

1. vrstama ugovora o stambenoj štednji i uvjetima za njihovo sklapanje,
2. načinu izvršenja ugovora o stambenoj štednji, uvjetima ukamaćenja štednih uloga i odredbe o državnim poticajnim sredstvima,
3. vrstama ugovora o stambenom kreditu i uvjetima za dodjelu kredita po osnovi stambene štednje, postupku dodjele kredita, visini dodijeljenog kredita, visini kamate, otplatinim anuitetima i rokovima otplate kredita, uvjetima ranije otplate kredita, načinu isplate kredita te odredbe o nepromjenjivosti anuiteta i rokova otplate kredita ako se ne radi o ranijoj otplati kredita,
4. postupku povrata uloga u slučaju raskida ugovora,
5. postupku s prikupljenim ulozima stambene štednje u slučaju prestanka rada stambene štedionice po sili zakona ili odlukom osnivača.

(2) Opće uvjete poslovanja stambene štedionice odobrava Narodna banka Hrvatske.

Članak 12.

(1) Nadzor poslovanja stambenih štedionica obavlja Narodna banka Hrvatske.

(2) Stambena je štedionica dužna Narodnoj banci Hrvatske dostavljati izvješća o poslovanju na način, u opsegu i u rokovima koje posebnim aktom propiše Narodna banka Hrvatske.

IV. STAMBENA ŠTEDNJA I STAMBENI KREDITI

Članak 13.

(1) Stambena štedionica i stambeni štediša sklapaju ugovor o stambenoj štednji.

(2) Ugovor o stambenoj štednji mora sadržavati odredbe:

1. o visini prvoga štednog uloga,
2. o iznosu državnih poticajnih sredstava i način njihova upisa na račun stambene štednje,

3. o visini kamatne stope na štedni ulog i na odobrena državna poticajna sredstva,

4. o visini stambene štednje za ispunjenje uvjeta za dodjelu kredita na osnovi stambene štednje.

(3) Opći uvjeti poslovanja stambene štedionice koji se odnose na stambenu štednju sastavni su dio ugovora.

(4) Ugovor o stambenoj štednji može sadržavati i druge odredbe glede sigurnosti i zaštite probitaka ugovornih stranaka u skladu sa zakonom.

Članak 14.

(1) Najkraće vrijeme čekanja dodjele kredita na osnovi stambene štednje iznosi dvije godine.

(2) Vrijeme stambene štednje počinje teći danom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, a završava otkazom, raskidom ili prestankom ugovora o stambenoj štednji, odnosno dodjelom kredita na osnovi stambene štednje.

(3) Svaki zahtjev stambenog štediša za raspolaganje ili isplatu sredstava stambene štednje smatra se otkazom ugovora o stambenoj štednji u smislu ovoga Zakona.

Članak 15.

(1) Stambeni štediša može svoja prava iz ugovora o stambenoj štednji ustupiti članu svoje obitelji.

(2) Pod članovima obitelji u smislu ovoga Zakona smatraju se bračni drugovi, srodnici u pravoj liniji i braća i sestre koji zajedno stanuju.

Članak 16.

(1) U slučaju smrti stambenog štediša prava i obveze po osnovi ugovora o stambenoj štednji prelaze na nasljednika.

(2) Ako postoji više nasljednika, prava i obveze iz stambene štednje postaju predmet nasljeđivanja samo onda ako se nasljednici do završetka ostavinske rasprave dogovore da će jedan od njih preuzeti ta prava i obveze.

(3) Ako nasljednici ne postignu dogovor iz stavka 2. ovoga članka, ugovor o stambenoj štednji prestaje na dan smrti oporučitelja, 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 pet godina.

Članak 17.

Za prikupljene stambene štedne uloge u smislu ovoga Zakona jamči stambena štedionica.

Članak 18.

Prikupljeni stambeni štedni uložci podliježu obvezi osiguranja štednih uloga u smislu članka 32. Zakona o bankama i štedionicama ("Narodne novine", br. 46/97. - pročišćeni tekst).

Članak 19.

Na prikupljene stambene štedne uloge ne primjenjuju se odredbe Zakona o Narodnoj banci Hrvatske koje se odnose na utvrđivanje količine novca u opticaju obračunom, izdvajanjem i održavanjem obvezne rezerve banaka kod Narodne banke Hrvatske.

Članak 20.

(1) Stambena štedionica odobrava stambeni kredit stambenom štediši ili osobi kojoj je stambeni štediša ustupio prava iz članka 15. stavka 1. ovoga Zakona, ugovorom o stambenom kreditu.

(2) Ugovor o stambenom kreditu mora sadržavati odredbe:

1. o visini odobrenog kredita,
2. o visini kamatne stope odobrenog kredita koja u odnosu na kamatnu stopu uloga štednje ne može biti viša od tri posto,
3. o roku otplate,
4. o visini otplatnih anuiteta s odredbom o nepromjenjivosti anuiteta i rokova otplate ako se ne radi o ranijoj otplati,
5. o prijevremenoj otplati,
6. o instrumentima osiguranja otplate kredita,
7. o nadzoru namjene korištenja kredita od strane stambene štedionice u smislu odredbe članka 8. i 9. ovoga Zakona,
8. o uvjetima raskida ugovora o kreditu zbog više sile, nepredvidivih okolnosti i neizvršavanja zakonskih ili ugovorenih obveza druge ugovorne stranke.

(3) Opći uvjeti poslovanja stambene štedionice koji se odnose na stambene kredite sastavni su dio ugovora.

(4) Ugovor o stambenom kreditu može sadržavati i druge odredbe glede sigurnosti i zaštite probitaka ugovorenih stranaka u skladu sa zakonom.

V. DRŽAVNA POTICAJNA SREDSTVA

Članak 21.

(1) Državna poticajna sredstva odobravaju se stambenoj štedionici iz državnog proračuna Republike Hrvatske na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini.

(2) Državna poticajna sredstva iznose 25% uloga stambene štednje u prethodnoj kalendarskoj godini, ali najviše do uloga 5.000,00 kuna po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine.

(3) Dio državnih poticajnih sredstava koji prelazi 5.000,00 kuna po stambenom štediši u jednoj godini prenosi se u sljedeću kalendarsku godinu.

Članak 22.

(1) Stambena štedionica je dužna najkasnije do 20. rujna tekuće godine izraditi i Ministarstvu financija podnijeti obrazloženi plan zahtjeva za dodjelu državnih poticajnih sredstava u sljedećoj fiskalnoj godini.

(2) Plan zahtjeva za dodjelu državnih poticajnih sredstava izrađuje se na temelju prikupljenih štednih uloga stambenih štediša u prvih osam mjeseci tekuće godine i procjene pritjecanja sredstava stambene štednje do konca tekuće godine.

Članak 23.

(1) Stambena štedionica je dužna najkasnije do konca veljače tekuće godine podnijeti Ministarstvu financija skupno za sve stambene štediše dokumentirani pisani zahtjev za isplatu državnih poticajnih sredstava u toj godini.

(2) Ministarstvo financija je dužno u roku od mjesec dana od dana podnošenja zahtjeva isplatiti stambenoj štedionici jednu četvrtinu ukupnoga godišnjeg iznosa državnih poticajnih sredstava. Preostale tri četvrtine doznačit će tromjesečno u jednakim iznosima tijekom godine.

(3) Stambena štedionica je dužna primljeni iznos državnih poticajnih sredstava evidentirati u svojim poslovnim knjigama i upisati ga na račune stambene štednje stambenih štediša u roku od mjesec dana od primitka svake četvrtine iznosa.

Članak 24.

(1) U zahtjevu iz članka 23. ovoga Zakona, stambena štedionica dužna je navesti:

1. broj stambenih štediša i broj računa stambene štednje za koje se postavlja zahtjev za odobrenje državnih poticajnih sredstava,
2. ukupni iznos prikupljene stambene štednje u prethodnoj godini,
3. broj stambenih štediša koji su u prethodnoj godini sklopili ugovor o stambenoj štednji,
4. broj stambenih štediša koji su u prethodnoj godini sklopili ugovor o stambenom kreditu,
5. broj stambenih štediša koji su u prethodnoj godini raskinuli, otkazali ili im je prestao ugovor o stambenoj štednji te broj stambenih štediša koji iz drugih razloga nemaju uvjete za dodjelu državnih poticajnih sredstava.

(2) Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka stambena štedionica je dužna priložiti popis stambenih štediša (ime i prezime te jedinstveni matični broj građana, odnosno naziv stambenog štediše) te iznos njihove stambene štednje i iznos odobrenih im državnih poticajnih sredstava sa stanjem na dan 31. prosinca prethodne godine.

(3) Ministarstvo financija može, ukoliko smatra da je zahtjev za dodjelu državnih poticajnih sredstava nepotpun, netočan ili izaziva sumnju u vjerodostojnost i istinitost navedenih podataka, zatražiti od stambene štedionice da mu u određenom roku dostavi dodatne obavijesti i dokaze.

Članak 25.

(1) Državna poticajna sredstva vode se na računima stambenih štediša na način da se u svakom trenutku može utvrditi njihov iznos i ona predstavljaju štedni ulog koji se ukamaćuje po istoj kamatnoj stopi kao i štedni ulozi stambenih štediša te čine sastavni dio računa stambene štednje.

(2) Državna poticajna sredstva moraju biti na računima stambenih štediša zajedno s njihovim ukupnim iznosom stambene štednje sve do otkaza, raskida ili prestanka ugovora o stambenoj štednji, odnosno do dana početka korištenja stambenog kredita.

Članak 26.

Državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućom kamatom isplatit će se stambenom štediši ako stambeni štediša:

1. ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o stambenom kreditu u skladu s ovim Zakonom i općim uvjetima stambene štednje,
2. ne otkáže ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od pet godina od početka stambene štednje,
3. raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovorenih obveza stambene štedionice.

Članak 27.

(1) Državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućom kamatom vratit će se u državni proračun na račun Ministarstva financija:

1. ako stambeni štediša otkáže ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od pet godina od početka stambene štednje,
2. ako stambena štedionica raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjenja ugovorenih obveza stambenog štediše,
3. u slučaju iz članka 16. stavka 3. ovoga Zakona, ako je vrijeme stambene štednje trajalo kraće od pet godina.

(2) Stambena štedionica je dužna izvršiti povrat sredstava iz stavka 1. ovoga članka u roku od mjesec dana od dana nastupa razloga za povrat (stavak 1. točka 1. i 2.), odnosno od dana primitka pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju (stavak 1. točka 3.).

Članak 28.

U slučaju raskida ugovora o stambenom kreditu zbog neispunjavanja ugovorenih obveza stambenog štediša, stambena štedionica je obvezna u državni proračun, na račun Ministarstva financija, vratiti odgovarajući iznos državnih poticajnih sredstava s pripadajućom kamatom.

Članak 29.

(1) Stambena štedionica dužna je u roku od mjesec dana vratiti u državni proračun, na račun Ministarstva financija, državna poticajna sredstva s pripadajućom kamatom koja je primila ili drži suprotno odredbama ovoga Zakona.

(2) Stambena štedionica, osim propisanog knjigovodstva, dužna je ustanoviti i pravodobno voditi jasnu, preglednu i točnu evidenciju o sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji, o broju računa stambene štednje i financijskom stanju na njima, o sklopljenim ugovorima o stambenom kreditu, a naročito o otkazanim i raskinutim ugovorima o stambenoj štednji i o raskinutim ugovorima o stambenom kreditu, radi utvrđivanja prava na državna poticajna sredstva ili obveze njihova povrata u roku iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 30.

(1) Nadzor zakonitog korištenja državnih poticajnih sredstava obavlja Ministarstvo financija, Narodna banka Hrvatske i Državni ured za reviziju.

(2) Stambena štedionica je dužna Ministarstvu financija, na njegov zahtjev, dostavljati sve podatke i obavijesti potrebne radi provjere zahtjeva za odobrenje državnih poticajnih sredstava, njihovog upisa na račune stambene štednje stambenih štediša, njihove isplate stambenim štedišama, odnosno njihova povrata u državni proračun, kao i ostale podatke potrebne za nadzor zakonitog korištenja državnih poticajnih sredstava.

(3) Stambena štedionica je dužna Narodnoj banci Hrvatske i Državnom uredu za reviziju, na njihov zahtjev, omogućiti uvid u poslovne knjige i operativne evidencije. Pri predočavanju tih podataka na stambenu se štedionicu ne odnosi obveza čuvanja bankarske tajne.

VI. KAZNENE ODREDBE

Članak 31.

(1) Novčanom kaznom od 100.000,00 do 10.000.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj stambena štedionica:

1. ako obavlja poslove stambene štednje a nije registrirana kod nadležnog suda ili nema odobrenja Narodne banke Hrvatske (članak 5.),

2. ako prima novčane depozite u stranoj valuti (članak 7.),

3. ako odobrava kredite suprotno namjenama navedenim u članku 8. ovoga Zakona.

4. ako odobrava kredit korisnicima koji nisu hrvatski državljani ili se kredit odobrava za korištenje izvan Republike Hrvatske (članak 9.),

5. ako obavlja poslove koji nisu dopušteni člankom 10. stavkom 1. ovoga Zakona ili ako nabavlja financijska sredstva ili koristi slobodna sredstva suprotno odredbama članka 10. stavka 2. i 3. ovoga Zakona,

6. ako prije početka rada ne objavi Opće uvjete poslovanja ili ako počne s radom a da Narodna banka Hrvatske nije odobrila Opće uvjete poslovanja (članak 11.),

7. ako pravodobno ne dostavlja propisana i točna izvješća Narodnoj banci Hrvatske (članak 12.),

8. ako sklopi ugovor o stambenoj štednji bez nužnih odredbi navedenih u članku 13. stavku 2. ovoga Zakona,

9. ako sklopi ugovor o stambenom kreditu bez nužnih odredbi navedenih u članku 20. stavku 2. ovoga Zakona,

10. ako povlači državna poticajna sredstva suprotno odredbama članka 21. ovoga Zakona.

11. ako ne podnese ili nepravodobno podnese plan zahtjeva, odnosno zahtjev za državna poticajna sredstva ili zahtjev podnese na osnovi netočnih ili nepotpunih podataka (članak 22., 23. i 24.),
12. ako primljeni iznos državnih poticajnih sredstava ne doznači na račun stambene štednje stambenog štediša u roku i na način propisan člankom 23. stavkom 3. ovoga Zakona,
13. ako državna poticajna sredstva ne vodi na računima stambenih štediša ili ako na njih ne obračunava propisanu kamatu (članak 25.),
14. ako omogući korištenje državnih poticajnih sredstava suprotno odredbi članka 26. ovoga Zakona,
15. ako neiskorištene iznose državnih poticajnih sredstava s pripadajućom kamatom ne vrati Ministarstvu financija u propisanom roku (članak 27.),
16. ako državna poticajna sredstva s pripadajućom kamatom koja je primila ili ih drži suprotno odredbama ovoga Zakona ne vrati Ministarstvu financija u propisanom roku (članak 28. i 29. stavak 1.),
17. ako ne vodi propisanu knjigovodstvenu i operativnu evidenciju glede stjecanja i gubitka prava na državna poticajna sredstva (članak 29. stavak 2.),
18. ako pravodobno i uredno ne dostavlja sve potrebne podatke Ministarstvu financija u smislu odredbe članka 30. stavka 2. ovoga Zakona.

(2) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka, predsjednik i članovi uprave stambene štedionice koji su prema statutu stambene štedionice odgovorni za počinjeni prekršaj i odgovorne osobe kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 30.000,00 kuna.

(3) Uz novčane kazne, osobama iz stavka 2. ovoga članka, za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka izriče se zaštitna mjera obavljanja istih poslova i dužnosti u stambenoj štedionici ili drugoj banci, odnosno štedionici za vrijeme od tri godine.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Ovlašćuje se ministar financija da po potrebi donese propise za provedbu ovoga Zakona.

Članak 33.

Ovaj Zakon stupa na snagu 1. siječnja 1998. godine.

Klasa: 370-01/97-01/04
Zagreb, 3. listopada 1997.

ZASTUPNIČKI DOM
SABORA REPUBLIKE HRVATSKE

Predsjednik
Zastupničkog doma Sabora
akademik Vlatko Pavletić, v. r.