

Opći uvjeti poslovanja Raiffeisen **stambene štedionice - OUP/03**

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: Stambena štedionica), omogućava štedišama, državljanima RH štednju radi rješavanja njihovih stambenih potreba odobravanjem kredita za stanogradnju na području Republike Hrvatske (članak 20.).
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 tečajnice Hrvatske narodne banke važeće na dan obračuna, odnosno novčane transakcije.
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.

Skapanje 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.
2. Ugovor o stambenoj štednji se smatra sklopljenim kada Stambena štedionica prihvati Zahtjev štediša i štediša izda Potvrdu o prijemu Zahtjeva. Zahtjev, Potvrda i Opći uvjeti poslovanja čine Ugovor o stambenoj štednji.
3. Datum Potvrde o prijemu Zahtjeva za sklapanje ugovora o stambenoj štednji je datum stupanja na snagu Ugovora 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 Zahtjev 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 17.
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) predviđenih uplata štednih uloga i državnih poticajnih sredstava, te pripadajuće kamate na uplaćene štedne uloge i državna poticajna sredstva (dalje: uštedjena sredstva stambene štednje) te
 - b) stambenog kredita na koji ima pravo, a u visini iznosa razlike između ugovornog iznosa i uštedjenih sredstava stambene štednje.
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 sljedećih tarifa:
 - a) brzu tarifu,
 - b) normalnu tarifu,
 - c) sporu tarifu.

Članak 6.

Naknada za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji

1. Naknada za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji iznosi 1% ugovornog iznosa, i obračunava se, dospijeva na naplatu i tereti štedni račun stambenog štediša s danom prijema Zahtjeva (datum Potvrde), a podmiruje se iz svih prvih uplata štednih uloga na štedni račun stambenog štediša do trenutka zatvaranja potraživanja temeljem iste u potpunosti.
2. Ukoliko se naknada za sklapanje Ugovora ne podmiri iz prvih uplata štednih uloga u roku od tri mjeseca nakon sklapanja istog, Stambena štedionica ima pravo otkazati Ugovor.
3. Ukoliko Ugovor bude otkazan odnosno raskinut iz bilo kojeg razloga, naknadu za sklapanje Ugovora naplaćenu u cijelosti ili djelomično, Stambena štedionica ne vraća štediši. Štediša ima pravo na povrat naknade naplaćene prilikom sklapanja Ugovora u slučaju da Ugovor otkazuje odnosno 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 ili raskidom Ugovora o stambenoj štednji, te dodjelom kredita na osnovi stambene štednje, a za dodjelu je potrebno najmanje 24 mjeseca štednje.

II. Uštedjena sredstva stambene štednje

Članak 8.

Štedni ulog

1. Mjesečni štedni ulog (najmanji obrok štednje) iznosi

- najmanje:
- 1 % ugovornog iznosa pri brzij tarifi,
 - 0,8 % ugovornog iznosa pri standardnoj tarifi,
 - 0,4 % ugovornog iznosa pri sporij tarifi.
- Uplata štednog uloga se smatra izvršenom kad novčana sredstva pristignu u Stambenu štedionicu na račun štediše. Obveza plaćanja štednog uloga prestaje danom prihvaćene dodjele ugovornog iznosa, odnosno isplatom uštede u cijelosti ili djelomično. Izvanredne uplate su dopuštene te ne utječu na skraćivanje minimalnog roka čekanja (članak 17., st.1., t. a).
 - 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, Stambena štedionica ima pravo otkazati Ugovor o stambenoj štednji sukladno navedenom u članku 15.
 - Štediša uvijek ima mogućnost pismeno zatražiti mirovanje obveza uplate po Ugovoru o stambenoj štednji na određeno razdoblje. Po prihvaćenom statusu mirovanja Ugovora, štediša nije oslobođen plaćanja naknada i troškova po štednom računu.

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 vlastitih sredstava sa štednog računa. Kamate se isplaćuju uvijek zajedno sa preostalim pripadajućim dijelom uštede.
- Ukoliko je štediša sklopio Ugovor o stambenoj štednji sa sporom tarifom, te ga otkáže nakon isteka ugovorenog roka u trajanju od najmanje 60 mjeseci, a uštedio je vlastita sredstva najmanje u visini 40% ugovornog iznosa, te ne koristi stambeni kredit, 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 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 u visini određenoj Zakonom.
- Osnovicu za obračun državnih poticajnih sredstava predstavljaju sve prikupljene 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 stambenom 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 stambenih 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 uštedjenih sredstava koja se ukamaćuju na isti način i po istoj kamatnoj stopi kao i štedni ulozu stambenih štediša, a sukladno opisanom u članku 9.

- Uplaćena državna poticajna sredstva vode se na računima stambenih štediša zajedno s njihovim ukupnim iznosom štednje 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 Štedionice.

Članak 11.

Isplata državnih poticajnih sredstava

- Državna poticajna sredstva zajedno s pripadajućom kamatom isplatit će se stambenom štediši ako stambeni štediša:
 - od štednje kraće od 5 godina 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 5 godina od početka stambene štednje
 - raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovorenih obveza Stambene štedionice
 - razdoblje štednje traje duže od 5 godina, a neovisno o tome da li je stambeni 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 stambeni štediša otkáže Ugovor o stambenoj štednji u roku kraćem od pet godina od početka stambene štednje,
 - ako Stambena štedionica raskine Ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja ugovorenih obveza stambenog štediše,
 - u slučaju iz članka 16. stavak 3. Zakona, ako je vrijeme štednje trajalo kraće od pet godina,
 - u slučaju raskida ugovora o stambenom kreditu zbog neispunjavanja ugovorenih obveza stambenog štediše (odobrenog po isteku razdoblja štednje kraćem od 5 godina).

III. Izmjene Ugovora o stambenoj štednji

Članak 12.

Dijeljenje i smanjenje

- Na pismeni zahtjev štediše ugovorni se iznos Ugovora o stambenoj štednji može podijeliti ili smanjiti (a sve u skladu sa člankom 4., st. 3.) što stupa na snagu danom potvrđivanja istog. Za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji potrebna je suglasnost Stambene štedionice koja može određivati uvjete za promjenu Ugovora.
- Dijeljenjem Ugovora o stambenoj štednji se smatra dijeljenje postojećeg ugovornog iznosa u određenom omjeru, a na dva ili više ugovora. Postojeća uštedena sredstva stambene štednje dijele se razmjerno novim ugovornim iznosima, a stambeni štediša postaje vlasnikom sviji dijeljenjem dobivenih ugovora. Svi novonastali ugovori zadržavaju datum početka štednje po prvotnom Ugovoru. Ciljani broj bodova se određuje za svaki ugovor zasebno. Novonastali ugovori moraju zadovoljavati odredbe članka 4.
- Stambena štedionica može odrediti da će dodjela svih podijeljenih Ugovora o stambenoj štednji uslijediti najkasnije 12 mjeseci nakon izmjene Ugovora, ako su istovremeno ispunjeni uvjeti iz čl. 17.
- Smanjenje je umanjenje ugovornog iznosa bez povrata proporcionalnog dijela uštedjenih sredstava stambene štednje. Smanjenje ugovornog iznosa je moguće jedino do trenutka prihvaćanja dodjele ugovornog iznosa, ili ako se stambeni štediša odrekne prava na dodjelu, a štedni ulog se nalazi na njegovom štednom računu.
- U slučaju smanjenja ugovornog iznosa, novo ugovoreni ugovorni iznos ne smije preći granicu propisanu Odlukom Stambene štedionice sukladno članku 4., st. 3., te ne smije biti manji od uštedjenih sredstava stambenog štediše na dan izmjene Ugovora o stambenoj štednji.
- Kod smanjenja ugovornog iznosa, ciljani broj bodova se ponovno obračunava sukladno čl. 17., st. 4. na temelju

izmijenjenog ugovornog iznosa do slijedećeg dana dospijevanja za vrednovanje. Početak Ugovora o stambenoj štednji se ne mijenja. Stambena štedionica može odrediti da će dodjela po umanjenom Ugovoru o stambenoj štednji uslijediti najkasnije 12 mjeseci nakon promjene Ugovora, ako su istovremeno ispunjene pretpostavke sukladno članku 17.

7. Ukoliko između datuma prihvata Zahtjeva za smanjenje ugovornog iznosa i datuma prihvata Zahtjeva za otkaz Ugovora o stambenoj štednji prođe manje od 6 mjeseci, naknada za otkaz ugovora obračunati će se prema prvotnom ugovornom iznosu.

Članak 13.

Povećanje

1. Na pismeni zahtjev štediše, važeći od datuma Potvrde ugovorni iznosi se mogu povećati. Za izmjenu Ugovora o stambenoj štednji potrebna je suglasnost Stambene štedionice koja može postavljati uvjete za davanje suglasnosti.
2. Povećanje ugovornog iznosa je moguće jedino do trenutka prihvaćanja dodjele ugovornog iznosa ili ako se stambeni štediša odrekne prava na dodjelu, a štedni ulog se nalazi na njegovom štednom računu.
3. Račun stambenog štediša teretit će se odmah po prijemu Zahtjeva za povećanje ugovornog iznosa sa 1% razlike za koju se povećao ugovoreni iznos, a najmanje za iznos određen Odlukom o naknadama za usluge Stambene štedionice. Ciljani broj bodova se nanovo obračunava sukladno članku 17 st. 4, a do tada važeći početak Ugovora o stambenoj štednji se ne mijenja. Stambena štedionica može odrediti da će dodjela po izmijenjenom Ugovoru o stambenoj štednji uslijediti najkasnije 12 mjeseci nakon promjene Ugovora, ako su istovremeno ispunjene pretpostavke sukladno članku 17.

Članak 14.

Promjena tarife

1. Na temelju pismenog zahtjeva štediša Stambena štedionica može odobriti da se Ugovor o stambenoj štednji sklopljen sa sporom tarifom promijeni u normalnu odnosno brzu tarifu, te da se Ugovor o stambenoj štednji sklopljen s normalnom tarifom promijeni u brzu tarifu. Nova tarifa se primjenjuje nakon što ju Stambena štedionica odobri.
2. Ciljani broj bodova ponovo se obračunava sukladno članku 17 st. 4, pri čemu se važeći početak Ugovora o stambenoj štednji ne mijenja. Stambena štedionica može odrediti da dodjela po izmijenjenom Ugovoru o stambenoj štednji može uslijediti najkasnije 12 mjeseci nakon promjene Ugovora, ako su istovremeno ispunjene sve pretpostavke iz članka 17.

Članak 15.

Raskid i otkaz Ugovora o stambenoj štednji

1. Stambena štedionica ima pravo jednostrano otkazati Ugovor o stambenoj štednji u pisanom obliku ukoliko se Ugovor prenese, založi ili neka druga strana prava iz Ugovora zaplijeni bez suglasnosti i protivno odredbama Zakona ili Općih uvjeta.
2. Štediša može u svako doba, bez otkaznog roka, pismenim putem otkazati Ugovor o stambenoj štednji. Otkazom Ugovora štediša se oslobađa daljnjih uplata štednog uloga.
3. U slučaju da se Ugovor o stambenoj štednji otkazuje prije isteka vremena od pet godina od dana sklapanja, Štedionica ima pravo zaračunati naknadu za otkaz Ugovora, a sve kako je regulirano Odlukom o naknadama za usluge Stambene štedionice, osim u slučaju da je Ugovor o stambenoj štednji već dodijeljen. Ista se naplaćuje (odnosno odbija) od ušteđenih sredstava stambene štednje prilikom isplate ušteđevine. Ukoliko je ugovorni iznos otkazanog ili raskinutog Ugovora bio umanjen do 6 mjeseci prije dana raskida ili otkaza, osnovicu za naplatu navedene naknade čini ugovorni iznos prije njegovog smanjenja.
4. U slučaju otkaza Ugovora o stambenoj štednji štediši se najkasnije do kraja trećeg kalendarskog mjeseca, računajući od dana primitka otkaza, isplaćuju ušteđena sredstva stambene štednje.
5. Ukoliko se raskida ili otkazuje Ugovor temeljem kojeg je štednja trajala kraće od 5 godina, stambeni štediša nema

pravo na državna poticajna sredstva i pripadajuću kamatu, te se ista vraćaju Ministarstvu financija.

6. Ako Stambena štedionica mora na temelju otkazanih ugovora o stambenoj štednji isplatiti više od 1/3 fonda za dodjelu, tada će se ušteđena sredstva do navedene granice isplaćivati prema redosljedu prispjelih otkaza. Daljnji otkazi obrađivat će se u okviru slijedećih dodjela prema navedenoj regulaciji.
7. Na pismeni zahtjev štediša, 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 16.

Fond za dodjelu (fondovi stambene štednje)

1. 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 stambenih ušteđevina i dospjelih tuđih sredstava korištenih za kredite stambene štednje. Osim toga, za isplatne obveze na teret fonda za dodjelu (fonda stambene štednje) poduzimaju se mjere opreza u obimu koji nalaže dužna razboritost gospodarstvenika i posebni zahtjevi glede likvidnosti u poslovanju Stambene štedionice.
2. Iz sredstava fonda za dodjelu, redosljedom utvrđenim u članku 17 st. 3 mjesečno se dodjeljuju ugovorni iznosi.

Članak 17.

Uvjeti za dodjelu ugovornog iznosa

1. Ugovorni iznos Ugovora o stambenoj štednji dodjeljuje se štediši sa statusom zadnjeg kalendarskog dana mjeseca, pod uvjetom da je:
 - a) od sklapanja Ugovora o stambenoj štednji prošlo najmanje 24 mjeseca (kod spore tarife najmanje 60 mjeseci);
 - b) prikupljeni iznos stambene štednje (minimalna ušteđena sredstva) na dan dospijevanja na vrednovanje iznosio najmanje 50 % ugovornog iznosa za brzu i normalnu tarifu i 40% za sporu tarifu;
 - c) Ugovor o stambenoj štednji na dan sastavljanja liste za vrednovanje dostigao ciljani broj bodova koji je Stambena štedionica odredila za to razdoblje vrednovanja;
2. Ugovor može najranije doći na vrednovanje tri mjeseca prije isteka tarifom uvjetovanog minimalnog vremenskog perioda štednje uz zadovoljenje ostala dva u stavku 1. ovog članka navedena uvjeta. Lista vrednovanja uvijek se formira mjesečno sa statusom zadnjeg kalendarskog dana tromjesečja koje prethodi dodijeli.
3. Redosljed 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 koji imaju isti postignuti ciljani broj bodova, prednost ima stariji ugovor.
4. 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 ušteđena sredstva stambene štednje na dan dospijevanja na vrednovanje, dijeljena minimalnim iznosom ušteđenih sredstava.

Faktor ciljanog broja bodova iznosi kod:

a) brze tarife	1,00
b) normalne tarife	0,75
c) spore tarife	0,50.
5. Datum dodjele ugovornog iznosa je uvijek zadnji kalendarski dan mjeseca, do tri mjeseca nakon izlaska na listu

vrednovanja ugovora o stambenoj štednji.

Članak 18.

Obavijest o dodjeli ugovornog iznosa

1. Stambena štedionica pismenim putem obavještava štedišu o stečenom pravu na dodjelu ugovornog iznosa.
2. Ukoliko želi prihvatiti ponuđenu dodjelu ugovornog iznosa, štediša mora pismeno potvrditi prihvata dodjele najkasnije do 2,5 mjeseca od dana izlaska na listu vrednovanja.
3. Štediša gubi pravo na dodjelu u terminu iz obavijesti, ako u roku iz stavka 2. ovog članka ne potvrdi prihvaćanje dodjele ili opozove svoj zahtjev za dodjelu. Ukoliko štediša koji je izgubio pravo na dodjelu, a nije podigao svoju ušteđevinu naknadno pismeno obavijesti Stambenu štedionicu da ipak želi iskoristiti svoje pravo na dodjelu, Stambena štedionica će njegov Ugovor ponovo dati na vrednovanje zadnji dan razdoblja za vrednovanje u kojem je Stambena štedionica prihvatila zahtjev štediše za ponovnim vrednovanjem.
4. Štediša može opozvati prihvaćenu dodjelu ukoliko isplata ušteđenih sredstava stambene štednje još nije počela.
5. Budući da Stambena štedionica unaprijed ne može točno odrediti datum dodjele ugovornog iznosa, tijekom vremena štednje daju se o trenutku dodjele ugovorne svote samo neobvezujuće informacije.
6. U trenutku prihvaćanja dodjele ugovornog iznosa štediša ima pravo samo jednom u potpunosti ustupiti svoje pravo na stambeni kredit članu obitelji kao nosiocu 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 ušteđevinu, ali obveza pravdanja namjenskog korištenja stambenog kredita odnosno ugovornog iznosa prenosi se na korisnika ustupljenog prava na stambeni kredit.

Članak 19.

Dodjela ugovornog iznosa

1. Stambena štedionica dodjelom ugovornog iznosa stavlja na raspolaganje štediši njegova ušteđena sredstva stambene štednje zajedno sa pravom na stambeni kredit u iznosu razlike između ugovornog iznosa i ušteđenih sredstava stambene štednje. Isplata ukamaćenog štednog uloga može uslijediti najranije s datumom prihvaćene dodjele, a najkasnije neposredno prije, odnosno s prvom isplatom kredita.
2. Štediša je dužan u roku do 9 mjeseca 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 do 3 mjeseca, dodjela ugovornog iznosa se smatra opozvanom. Ako su ušteđena sredstva stambene štednje već isplaćena štediši, Ugovor o stambenoj štednji se smatra otkazanim od strane Stambene štedionice.
3. Ukoliko je razdoblje štednje trajalo najmanje 60 mjeseci, Stambena štedionica će mu zajedno s ušteđenim iznosom isplatiti i državna poticajna sredstva pripisana ušteđenim sredstvima na računu stambene štednje neovisno o tome da li je stambeni 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 pravdanja cjelokupno iskorištenog ugovornog iznosa.

V. Stambeni kredit

Članak 20.

Namjena stambenih kredita

1. Stambena štedionica može odobravati stambene kredite samo stambenim štedišama, koje u smislu odredbi Zakona mogu biti samo državljani Republike Hrvatske.
2. Sredstva odobrenog kredita mogu se koristiti samo 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. 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. otplate 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. Štediše 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.

Članak 21.

Iznos stambenog kredita

1. Stambeni kredit predstavlja razliku između ugovornog iznosa Ugovora o stambenoj štednji, te visine ušteđenih sredstava stambene štednje, na koji je štediša stekao pravo ponuđenom dodjelom ugovornog iznosa.
2. Najmanji i najveći iznos stambenog kredita određen je posebnom Odlukom o visini stambenog kredita.

Članak 22.

Uvjeti za odobranje stambenih kredita

1. Stambena štedionica po prihvaćenoj dodjeli ugovornog iznosa odobrava stambeni kredit štediši ukoliko ispunjava sljedeće uvjete:
 - a) kreditno je sposoban;
 - b) posjeduje dostatne instrumente osiguranja kredita sukladno važećim uvjetima kreditiranja;
 - c) podnese dokaze o namjenskom korištenju stambenog kredita sukladno 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.
3. 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.
4. Stambena štedionica može tražiti dodatne instrumente osiguranja kredita, ako se pokaže da postojeća nisu dostatna.

Članak 23.

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:
 - administrativnu zabranu 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 kreditu, zatražiti neki drugi instrument osiguranja kredita.
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 24.

Isplata stambenog kredita

1. Stambena štedionica isplaćuje stambeni kredit nakon što korisnik kredita dostavi svu dokumentaciju propisanu u članku 22. i članku 23. 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 graditeljskih radova na temelju predočenih dokaza, posebice računa.
3. Odobrena sredstva po Ugovoru o kreditu moraju biti iskorištena u roku do najkasnije 24 mjeseca od zaključenja Ugovora o kreditu. Ukoliko korisnik kredita nije iskoristio sva mu odobrena sredstva po Ugovoru o kreditu, po isteku navedenog roka od zaključenja ugovora, gubi na njih pravo.

Članak 25.

Ukamaćivanje stambenog kredita

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

Članak 26.

Otplata stambenog kredita

1. Način i rokovi otplate stambenog kredita utvrđuje se Ugovorom o stambenom kreditu, te otplatnim planom. Maksimalni rok otplate stambenog kredita ovisi o iznosima mjesečnih anuiteta, u skladu sa stavkom 2. ovog članka. Korisnik kredita se obvezuje da će stambeni kredit otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima. Mjesečni se anuiteti sastoje od osnovice i obračunatih kamata. Iznosi mjesečnih anuiteta se određuju prilikom sklapanja Ugovora o kreditu.
2. Minimalni mjesečni otplatni anuitet iznosi kod:
 - a) brze tarife 7‰ ugovornog iznosa,
 - b) normalne tarife 5‰ ugovornog iznosa,
 - c) spore tarife 5‰ ugovornog iznosa.U otplatni anuitet uključene su i kamate stambenog kredita.
3. Prvi anuitet otplate stambenog kredita dospijeva na naplatu najkasnije zadnjeg kalendarskog dana narednog kalendarskog mjeseca računajući od dana zadnjeg korištenja stambenog kredita. Svi naredni otplatni anuiteti dospijevaju svakog zadnjeg kalendarskog dana u mjesecu te moraju sjesti na račun Stambene štedionice najkasnije do 15. dana narednog mjeseca. Otplatni anuitet se smatra uplaćenim kada se upiše na račun kreditne partije korisnika kredita.
4. Na sva kašnjenja u otplati kredita, te dospjele i nenaplaćene naknade i druge troškove, a počevši od dana nakon dospjeća plaćanja, zaračunava se ugovorna zatezna kamata.
5. Korisnik kredita ima pravo u svako doba uplatiti izvanredne uplate. Ukoliko korisnik kredita uplati najmanje petinu preostalog duga stambenog kredita u jednom iznosu u obliku izvanredne uplate, stječe pravo da pismeno zatraži prijevremenu otplatu kredita u cijelosti ili djelomično. Stambena štedionica pri tome ima pravo zaračunati naknadu sukladno Odluci o naknadama za usluge.
6. Stambena štedionica može pri sklapanju Ugovora o stambenoj štednji dati samo neobvezne informacije o roku otplate kredita budući nije moguće precizno utvrditi koliko će iznositi uštedena sredstva na dan dospijevanja za dodjelu (najmanje 50% ugovornog iznosa kod brze i normalne tarife, a 40% kod spore tarife).
7. Pridržava li se štediša svih obveza iz Ugovora o kreditu i Općih uvjeta poslovanja, Stambena štedionica ne može prijevremeno otkazati stambeni kredit ili jednostrano izmijeniti otplatne anuitete.

Članak 27.

Otkaz Ugovora o kreditu

1. Stambena štedionica može otkazati Ugovor o kreditu i učiniti dospjelim cjelokupni preostali iznos stambenog kredita samo ako:

- 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 podnose druge ili dodatne instrumente osiguranja;
- c) je bez pismene suglasnosti Stambene štedionice založena nekretnina u cijelosti ili djelomično otuđena ili je njena namjenska upotreba 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 police budu 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 kreditu, odnosno ovih Općih uvjeta ili Zakonu;
- i) se korisnik kredita ne pridržava ugovorenih Općih uvjeta poslovanja ili obveza koje je preuzeo na temelju ugovora o kreditu.

VI. Prijenos prava i obveza iz Ugovora o stambenoj

štednji

Članak 28.

Prijenos Ugovora o stambenoj štednji

1. Štediša može svoja prava i obveze iz Ugovora o stambenoj štednji prenijeti 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. Prijenos Ugovora o stambenoj štednji na drugu osobu je moguć do trenutka prihvaćanja dodjele ugovornog iznosa.
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. Prijenosom Ugovora o stambenoj štednji dotadašnji štediša odustaje od svih svojih potraživanja temeljem Ugovora, te ih zajedno sa ušteđevinom prenosi na novog vlasnika Ugovora. Novi vlasnik Ugovora 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.
4. Kod ustupa obveza iz Ugovora o kreditu trećoj osobi potrebna je pismena suglasnost Stambene štedionice koja može određivati svoje uvjete. Kod ustupa obveza iz Ugovora o kreditu Stambena štedionica ima pravo novom korisniku kredita obračunati naknadu određenu u Odluci o naknadama za usluge Stambene štedionice.

VII. Poslovni promet

Članak 29.

Korespondencija

1. Pismene obavijesti Stambene štedionice smatraju se dostavljenima ako su poslana na zadnju adresu koju je štediša, odnosno korisnik kredita 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.

- 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.
- Izjave štediše, odnosno korisnika kredita te izmjene odnosno dopune Ugovora o stambenoj štednji i Ugovora o kreditu moraju biti u pismenom obliku te potpisane od svih ugovornih strana.

Članak 30.

Vođenje računa

- Stambena štedionica 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 Stambenoj štedionici. Stambena štedionica zaračunati će naknadu za vođenje štednog i kreditnog računa sukladno važećoj Odluci o naknadama za usluge.

Članak 31.

Troškovi i naknade

- 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.
- Stambena štedionica ima pravo izmijeniti svoje naknade.
- Sve troškove vezane uz sklapanje i izvršavanje Ugovora o stambenoj štednji i Ugovora o 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 32.

Smrt stambenog štediše

- 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 sudski punovažni 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 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 5 godina.

VIII. Opće odredbe

Članak 33.

Izmjene i dopune Općih uvjeta poslovanja

- Stambena štedionica može uz suglasno Zakonu izmijeniti Opće uvjete poslovanja. Izmjene Općih uvjeta poslovanja moguće je provesti samo u dijelu koji se ne odnosi na odredbe o nepromjenjivosti anuiteta i rokova otplate kredita sukladno članku 11. st. 3. Zakona te se primjenjuju samo pri sklapanju novih ugovora o stambenoj štednji.
- Ako se izmjena Općih uvjeta poslovanja odnosi na već postojeće Ugovore o stambenoj štednji, te štediša pismeno odbije njihovo prihvaćanje, Stambena štedionica može otkazati Ugovor o stambenoj štednji, te isplatiti štediši njegovu ušteđevinu sukladno članku 15. ovih Općih uvjeta.
- Izmjena Općih uvjeta poslovanja stupa na snagu po objavi u dnevnom tisku. Ujedno Stambena štedionica će izmijenjene Opće uvjete poslovanja izvjesiti na vidljivo mjesto u svim svojim uredima prodaje.

Članak 34.

Raspuštanje Društva

- 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.
- Kod pojednostavljenog odvijanja, štediša više ne uplaćuju štedne uloge sukladno članku 8., a ne vrše se ni dodjele sukladno članku 17. te dalje isplate stambenih kredita sukladno članku 24. Uštedena sredstva stambene štednje isplaćuju se na način koji dopuštaju raspoloživa sredstva sukladno članku 16. st. 1. Pri tome se sve štediše namiruju razmjerno svojim potraživanjima te nitko nema prednost.

Članak 35.

Osiguranje štednih uloga

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

Članak 36.

Sudska nadležnost

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