

HIFE

Hrvatski institut za financijsku edukaciju

Ugovor o stambenom potrošačkom kreditu

Što trebam znati?













Ovaj je dokument izrađen uz financijsku podršku Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta. Sadržaj ovoga dokumenta u isključivoj je odgovornosti Hrvatskog instituta za financijsku edukaciju i ni pod kojim se uvjetima ne može smatrati odrazom stajališta Ministarstva gospodarstva poduzetništva i obrta.

Prije zaključivanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu važno je detaljno proučiti i razumjeti sve odredbe ugovora. Ukoliko nešto ne razumijete pitajte bankara ili neku drugu stručnu osobu za dodatno pojašnjenje.



Što sadrži ugovor o stambenom potrošačkom kreditu?

Proizvode i usluge koje na poznajte nemojte ugovarati, jer postoji rizik da niste prepoznali sve rizike kojima se izlažete.

Opće informacije koje trebaju biti jasne i razumljive daju se u nastavku:

UVJETI KREDITA	ŠTO TREBAM ZNATI?
 Podaci o vjerovniku ¹	· tvrtka i sjedište odnosno ime i prezime te adresa davatelja informacija
 Namjena	· namjena kredita
 Instrumenti osiguranja	· vrste instrumenata osiguranja · je li je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine · tko je obavezan osigurati procjenu vrijednosti nekretnine · je li procjena vrijednosti nekretnine dodatni trošak za potrošača
 Ročnost ugovora	· trajanje ugovora o kreditu
 Trošak kredita	· dostupne kamatne stope · jesu li kamatne stope fiksne ili promjenjive · kratki opis značajki fiksne i promjenjive stope · koji su učinci za potrošača povezani s vrstom kamatne stope (fiksna ili promjenjiva) · mogući dodatni troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak kredita, a koje je potrošač obavezan platiti
 Ugovor u stranoj valuti	· mora biti navedena strana valuta ili valute · objašnjenje o učincima strane valute za potrošača · tečaj po kojem se obavlja isplata i naplata kredita · uvjeti za povlačenje iznosa iskorištenoga kredita (tranše)
 Reprezentativni primjer	Reprezentativni primjer treba sadržavati: · ukupan iznos kredita · ukupan trošak kredita za potrošača · ukupan iznos koji plaća potrošač · efektivnu kamatnu stopu
 Izjava (ako primjenjivo)	· jasnu i sažetu izjavu da pridržavanje uvjeta ugovora o kreditu ne jamči otplatu ukupnog iznosa kredita u skladu s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu
 Dodatne usluge	Dodatne usluge koje je potrošač dužan ugovoriti: · kao uvjet za odobravanje kredita ili · kako bi mu bio odobren stambeni potrošački kredit prema uvjetima pod kojima se nudi na tržištu uz pojašnjenje da određene dodatne usluge može ugovoriti s pružateljem usluge koji nije vjerovnik
 Povrat kredita	· izbor različitih dostupnih mogućnosti za povrat kredita · broj, učestalost i iznos redovitih obroka/anuiteta za otplatu · uvjete prijevremene otplate
 Nepoštivanje obveza	· opće upozorenje o mogućim posljedicama nepoštivanja obveza iz ugovora o kreditu
 Odustanak od ugovora	· postojanje prava i uvjeta za odustanak od ugovora o kreditu

DODATNE INFORMACIJE I OBEZE KREDITNIH POSREDNIKA








 Podaci o posredniku	· tvrtka, sjedište i adresa kreditnog posrednika · ime, prezime i adresa kreditnog posrednika (ako je posrednik fizička osoba) · naziv sudskog ili drugog registra u koji je upisan · osnovni identifikacijski broj (OIB) ili matični broj subjekta (MBS) · je li vezan za jednu ili više kreditnih institucija te naziv tih kreditnih institucija pri čemu može navesti da je neovisan? · pruža li savjetodavne usluge? · koja je naknada koju je potrošač dužan platiti kreditnom posredniku? · koju metodu izračuna naknade primjenjuje kreditni posrednik (ako naknada nije prikazana)?
 Ostale informacije	· bitne karakteristike predloženih ugovora i dodatnih usluga · koje bi učinke predloženi ugovor o stambenom potrošačkom kreditu i dodatna usluga mogli imati na potrošača? · koje su posljedice neispunjavanja obveza iz tog ugovora ili dodatne usluge? · ako se dodatne usluge nude zajedno s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu: · može li se svaka pojedinačna usluga otkazati zasebno? · koje posljedice mogu iz toga proizaći za potrošača ako to učini?

¹ pravna/ fizička osoba kojoj se duguje, npr. banka (davatelj kredita).



Ugovor o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti - konverzija

Kod ugovaranja stambenog kredita u stranoj valuti važno je znati i sljedeće:

UVJETI KREDITA	ŠTO TREBAM ZNATI?
 Konverzija valute	<p>Jednom tijekom trajanja ugovornog odnosa moguća je konverzija strane valute u kune bez zaračunavanja naknade za konverziju, iznimno i u drugu valutu ukoliko se radi o valuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> U kojoj je nominirana većina dohotka potrošača ili u kojoj drži imovinu iz koje se stambeni potrošački kredit treba isplatiti – dokazuje se kroz utvrđivanje kreditne sposobnosti države članice u kojoj je potrošač imao prebivalište u trenutku sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ili u kojoj trenutačno ima prebivalište
 Koji se tečaj primjenjuje za konverziju?	<ul style="list-style-type: none"> Srednji tečaj Hrvatske narodne banke koji je važio na dan podnošenja zahtjeva za konverziju, osim ako nije drugačije ugovoreno.
 Što ako valuta nije iskazana na tečajnoj listi HNB ¹	<ul style="list-style-type: none"> kreditna institucija najprije preračuna tu valutu u eure ili američke dolare koristeći se srednjim tečajem referentnog tržišta te je zatim preračuna u kune prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke
 Što ako kreditna institucija nema ugovor u alternativnoj valuti?	<ul style="list-style-type: none"> Dužna ga je kreirati
 Rok za prijedlog ugovora o konverziji	<ul style="list-style-type: none"> 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva potrošača za konverziju, osim ako je ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu za koji se traži konverzija drugačije određeno
 Rok za prihvatanje predloženog ugovora o konverziji	<ul style="list-style-type: none"> 15 dana od dana primitka ponude ugovora o konverziji, osim ako ugovorom nije određen duži rok.
 Izvješćivanje o ugovoru	<ul style="list-style-type: none"> Obveza pisanog izvješćivanja: kada se vrijednost ukupnoga nepodmirenog iznosa koji je potrošač dužan platiti ili redovitih obroka odnosno anuiteta promijenili za više od 20 % njihovih vrijednosti ako se primijeni tečaj strane valute u kojoj je nominiran ugovor o stambenom potrošačkom kreditu prema kuni, odnosno drugoj alternativnoj valuti ako je ona ugovorena, koji je vrijedio u trenutku sklapanja tog ugovora.
 Uvjeti konverzije	<ul style="list-style-type: none"> Ugovaraju se ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu Obuhvaćaju najmanje način određivanja kamatne stope koja će biti primijenjena u slučaju konverzije u alternativnu valutu <p>Kreditna institucija ne smije tražiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> zamjenu nekretnine koja služi kao sredstvo osiguranja, dodatna sredstva osiguranja procjenu stambene nekretnine kao uvjet za provedbu konverzije <p>Kreditna institucija ima pravo i nakon konverzije radi naplate svojih tražbina u alternativnoj valuti zadržati i koristiti zadužnice, sporazume o osiguranju novčane tražbine koji su sklopljeni u skladu sa zakonom kojim se uređuje ovrha i druge isprave predane kreditnoj instituciji radi osiguranja tražbine u stranoj valuti pazeći pri tom da se prisilna naplata provede do iznosa stvarnog dugovanja u alternativnoj valuti nakon konverzije.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ako konverziju provodi stambena štedionica, pri toj konverziji se ne primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuje stambena štednja i državno poticanje stambene štednje o ograničenju visine kamatne stope na odobreni kredit u odnosu na kamatnu stopu na štednju. Ako je kao instrument osiguranja dan depozit u valuti kredita, pri konverziji kredita vrši se i konverzija depozita u istu alternativnu valutu u koju se konvertira ugovor o stambenom potrošačkom kreditu

¹ HNB je kratica za Hrvatsku narodnu banku



Ugovor o stambenom potrošačkom kreditiranju uz promjenjivu kamatnu stopu

UVJETI KREDITA	ŠTO TREBAM ZNATI?
Parametri o korekciji kamatne stope	<ul style="list-style-type: none"> • Koji parametar kreditna institucija prati kod donošenja odluke o korekciji promjenjive kamatne stope • Uzročno-posljedične veze kretanja parametra o korekciji kamatne stope i utjecaj tih kretanja na visinu promjenjive kamatne stope • U kojim se razdobljima razmatra donošenje odluke o korekciji visine kamatne stope (koje je bazno razdoblje te koja su referentna razdoblja).
Što može biti parametar za korekciju kamatne stope?	<ul style="list-style-type: none"> • EURIBOR, LIBOR, NRS, prinos na trezorske zapise Ministarstva financija i prosječna kamatna stopa na depozite građana u odnosnoj valuti.
Što uključuje promjenjiva kamatna stopa?	<ul style="list-style-type: none"> • Zbroj ugovorenog parametra i fiksnog dijela kamatne stope • Fiksni dio ne smije rasti tijekom otplate kredita i mora se ugovoriti zajedno s parametrom npr. u slučaju ugovorene kamatne stope 3 mj. EURIBOR + 2 p.p., parametar 3 mj. EUIBOR je promjenjivi dio, dok je 2 p.p. fiksni dio kamatne stope
Na što treba upozoriti kreditna institucija?	<ul style="list-style-type: none"> • Parametre o korekciji kamatne stope • Na sve rizike promjenjivosti kamatne stope • Jasno i nedvojbeno ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu ugovoriti promjenjive elemente na temelju kojih se izračunava promjenjiva kamatna stopa uključujući i pogodnosti kojima se utječe na ukupne troškove kredita
Maksimalna kamatna stopa	<ul style="list-style-type: none"> • Za kredite s ugovorenom promjenjivom kamatnom stopom u kunama koji nisu vezani uz stranu valutu i u eurima i u kunama vezanim uz euro ne smije biti viša od prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, određenih za svaku od valuta, uvećane za jednu trećinu (1/3) • Za ostale stambene kredite: ne smije biti viša od najniže prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj², određenih za svaku od valuta, uvećane za jednu trećinu (1/3).
Informacije o promjeni kamatne stope	<ul style="list-style-type: none"> • Rok: 15 dana prije nego što se promjene počnu primjenjivati • Oblik: na papiru ili nekom drugom trajnom mediju koji je ugovoren • Sadržaj informacije: objašnjenje kretanja parametra zbog kojeg je došlo do promjene kamatne stope, otplatni plan, uključujući broj i iznos obroka odnosno anuiteta koji se trebaju uplaćivati nakon stupanja na snagu nove kamatne stope te, ako se promijeni broj ili učestalost obroka odnosno anuiteta, pojedinosti o obrocima odnosno anuitetima. • Što ako se informacija ne dostavi u rok od 15 dana: dužna je odgoditi primjenu nove kamatne stope do idućega obračunskog razdoblja.



Obavijesti potrošačima

Želite saznati koliko vam je još ostalo kredita za otplatiti, ili želite saznati koliko ste do sada platili kamata ili otplatili glavnice?

U svakom trenutku se možete obratiti kreditnoj instituciji koja

vam je dužna ove informacije dati potpuno besplatno kroz izveštaj u obliku otplatnog plana koji uključuje i:

- izračun efektivne kamatne stope na dan izrade otplatnog plana
- informaciju o ukupno plaćenju glavnici, kamatama i troškovima
- specifikaciju uplata
- pregled promjena kamatnih stopa.

RIZICI I KAKO IH UBLAŽITI!



Vlastito učešće kod kupnje nekretnine, štednja i razuman udio rate kredita u ukupnim primanjima ublažavaju rizike vezane za:

- ✓ *rast tečaja kod kredita ugovorenih u stranoj valuti*
- ✓ *rast kamatnih stopa kod kredita ugovorenih uz promjenjivu kamatnu stopu*

Ugovaranje police osiguranja života, osiguranja od nezgode ili gubitka posla ublažavaju rizik kojim se izlažete u slučaju nastanka osiguranog događaja, posebno kad kredita na dulji rok kod kojih su ovakvi rizici izvjesniji.

²Prema utvrđenoj metodologiji i podacima dostupnim na dan 31. listopada Hrvatska narodna banka dužna je objaviti u »Narodnim novinama« 1. siječnja, a podatke dostupne na dan 30. travnja dužna je objaviti 1. srpnja.

³EURIBOR (eng. Euro Interbank Offered Rate) referentna kamatna stopa koja se utvrđuje dnevno na europskom međubankarskom tržištu za euro.

³LIBOR (eng. London Interbank Offered Rate) referentna kamatna stopa koja se utvrđuje dnevno na Londonskom međubankarskom tržištu.

⁴NRS - Nacionalna referentna stopa, predstavlja prosječnu kamatu koju bankovni sektor plaća kako bi pribavio sredstva potrebna za kreditno poslovanje.