



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/22-01/150

URBROJ: 65-22-02

Zagreb, 29. rujna 2022.

P.Z. br. 393

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona o izmjenama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, s Konačnim prijedlogom zakona***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 29. rujna 2022. godine uz prijedlog da se sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora predloženi Zakon donese po hitnom postupku.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra financija dr. sc. Marka Primorca i državne tajnike Zdravka Zrinušića, Stipu Župana i Stjepana Čuraja.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/22-01/93

URBROJ: 50301-05/16-22-6

Zagreb, 29. rujna 2022.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Prijedlog zakona o izmjenama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članaka 172. i 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 123/20.), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra financija dr. sc. Marka Primorca i državne tajnike Zdravka Zrinušića, Stipu Župana i Stjepana Čuraja.

 **PREDSJEDNIK**
mr. 
Andrej Plenković

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA ZAKONA O STAMBENOM
POTROŠAČKOM KREDITIRANJU, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Zagreb, rujan 2022.

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA ZAKONA O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITIRANJU

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine”, br. 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ZAKONOM I POSljedICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Republika Hrvatska potpisivanjem Ugovora o pristupanju Republike Hrvatske Europskoj uniji (u daljnjem tekstu: Ugovor o pristupanju) postala je stranka Ugovora o Europskoj uniji, kao i Ugovora o funkcioniranju Europske unije i Ugovora o osnivanju Europske zajednice za atomsku energiju, čime su odredbe temeljnih ugovora Europske unije postale obvezne i za Republiku Hrvatsku. Budući da je uspostava ekonomske i monetarne unije (u daljnjem tekstu: EMU) čija je valuta euro definirana Ugovorom o Europskoj uniji iz 1992. (članak 3. pročišćene verzije tog Ugovora), Republika Hrvatska preuzela je putem Ugovora o pristupanju obvezu uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj nakon što budu ispunjeni propisani uvjeti kao i odredbe propisa koje se odnose na države članice EMU-a. Iste odredbe obvezuju sve države članice koje su Europskoj uniji pristupile nakon potpisivanja Ugovora o Europskoj uniji. U cilju ispunjenja preuzete obveze, u listopadu 2017. Vlada Republike Hrvatske i Hrvatska narodna banka predstavile su Strategiju za uvođenje eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (u daljnjem tekstu: Eurostrategija). Taj je dokument, među ostalim, donio detaljnu analizu koristi i troškova uvođenja eura, koja je pokazala da će u slučaju Republike Hrvatske prednosti znatno premašiti nedostatke. U Eurostrategiji je također utvrđeno da, zahvaljujući uravnoteženom gospodarskom rastu i ostvarenoj fiskalnoj prilagodbi, Republika Hrvatska ispunjava sve formalne kriterije za uvođenje eura, osim kriterija koji se tiče dvogodišnjeg sudjelovanja u tečajnom mehanizmu (u daljnjem tekstu: ERM II).

Nakon toga, u srpnju 2020., u jeku borbe protiv pandemije bolesti COVID-19, Republika Hrvatska ispunila je i formalne kriterije za sudjelovanje u mehanizmu ERM II, što je svojim dokumentom potvrdila Europska komisija. Slijedom toga, Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 23. prosinca 2020. donijela Nacionalni plan zamjene hrvatske kune eurom, u kojemu je sadržan pregled svih važnijih aktivnosti koje će sudionici priprema za uvođenje eura, iz privatnog i javnog sektora, provoditi.

Dakle, Republika Hrvatska je potpisivanjem Ugovora o pristupanju preuzela obvezu uvođenja eura nakon što ispuni propisane uvjete, kao i odredbe propisa koje se odnose na države članice EMU-a. Upotreba eura kao jedinstvene valute u EMU-u uređena je uredbama Vijeća EU-a (Uredba Vijeća (EZ) br. 1103/97 od 17. lipnja 1997. o određenim odredbama koje se odnose na uvođenje eura, Uredba Vijeća (EZ) br. 974/98 od 3. svibnja 1998. o uvođenju eura i Uredba Vijeća (EZ) br. 2866/98 od 31. prosinca 1998. o stopama konverzije između eura i valuta država članica koje usvajaju euro) koje se izravno primjenjuju u svim državama sudionicama EMU-a. Ti pravni akti, osim što propisuju da je euro službena valuta u svim članicama EMU-a, sadržavaju i glavna načela kojih se države članice trebaju pridržavati u postupku prelaska na euro. Najvažniji akt u ovom postupku jest Zakon o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“, br. 57/22. i 88/22. - ispravak).

Nedvojbeno je kako uvođenje eura kao službene valute zahtijeva ozbiljnu i stručnu prilagodbu pravnog okvira Republike Hrvatske s ciljem osiguranja pravne sigurnosti i stvaranja uvjeta za nesmetano, neprekinuto i učinkovito funkcioniranje gospodarstva.

Iskustva država članica koje su uvodile euro upućuju na to da se, u pravilu, u razdoblju koje prethodi uvođenju eura mijenjaju pojedini zakoni i drugi propisi koji sadržavaju odredbe povezane s postojećom nacionalnom valutom.

S tim u vezi, Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 16. rujna 2021. donijela Zaključak u kojemu je, s ciljem provedbe Nacionalnog plana zamjene hrvatske kune eurom, utvrdila popis zakona i podzakonskih propisa koje će biti potrebno izmijeniti radi pune prilagodbe hrvatskog zakonodavstva uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, u skladu s Odlukom o donošenju Nacionalnog plana zamjene hrvatske kune eurom („Narodne novine“, broj 146/20.).

Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju („Narodne novine“, broj 101/17., u daljnjem tekstu: važeći Zakon) stupio je na snagu 20. listopada 2017. godine, a njegovim usvajanjem u zakonodavni okvir Republike Hrvatske prenesena je Direktiva 2014/17/EU o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010. Važeći Zakon uređuje stambeno potrošačko kreditiranje, ugovore o stambenom potrošačkom kreditu, informacije, prava i postupke u vezi sa stambenim potrošačkim kreditima, procjenu kreditne sposobnosti potrošača, pristup kreditnim registrima, pružanje usluga kreditnog posredovanja i savjetodavnih usluga, nadzor nad vjerovnicima i kreditnim posrednicima i zaštitu prava potrošača.

Prijedlogom zakona o izmjenama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju (u daljnjem tekstu: Prijedlog zakona) predlaže se prva izmjena važećeg Zakona zbog planiranog uvođenja eura kao službene valute i zakonskog sredstva plaćanja u Republici Hrvatskoj. Prijedlogom zakona hrvatska kuna zamijenjena je eurom kod ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti, promjenjive kamatne stope, maksimalne kamatne stope na stambene potrošačke kredite i u prekršajnim odredbama.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Donošenje ovoga Zakona predlaže se po hitnom postupku u skladu s člankom 204. stavkom 1. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20. i 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 123/20.) jer se ovaj Zakon donosi radi prilagodbe hrvatskog zakonodavstva uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj s danom 1. siječnja 2023.

Prijedlogom zakona doprinosi se provedbi Nacionalnog plana zamjene hrvatske kune eurom s ciljem da Republika Hrvatska postane dijelom ekonomske i monetarne unije čija je valuta euro. Nacionalnim planom zamjene hrvatske kune eurom predviđeno je kako će, osim donošenja zakona kojim će se urediti najvažnija pitanja vezana uz uvođenje eura kao službene

valute u Republici Hrvatskoj, za potrebe pune prilagodbe hrvatskog zakonodavstva uvođenju eura kao službene valute, biti potrebno izmijeniti niz drugih zakona i podzakonskih propisa koji sadržavaju odredbe povezane s kunom. Prilagodbe će tako biti neophodne u propisima kojima se uređuje platni promet, porezni sustav, tržište kapitala, financijski sustav i trgovačko pravo.

Dana 14. srpnja 2022. u Službenom listu Europske unije objavljeni su: Odluka Vijeća (EU) 2022/1211 od 12. srpnja 2022. o usvajanju eura u Hrvatskoj 1. siječnja 2023., Uredba Vijeća (EU) 2022/1207 od 12. srpnja 2022. o izmjeni Uredbe (EZ) br. 974/98 u vezi s uvođenjem eura u Hrvatskoj i Uredba Vijeća (EU) 2022/1208 od 12. srpnja 2022. o izmjeni Uredbe (EZ) br. 2866/98 u pogledu stope konverzije eura za Hrvatsku, čime je dovršena pravna procedura u Vijeću Europske unije vezana za uvođenje eura u Republici Hrvatskoj.

Slijedom navedenoga predlaže se donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA ZAKONA O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITIRANJU

Članak 1.

U Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju („Narodne novine“, broj 101/17.), u članku 23. stavku 3. riječ: „(kuna)“ zamjenjuje se riječju: „(euro)“.

Stavak 5. mijenja se i glasi:

„(5) Konverzija iz stavka 1. ovoga članka obavlja se primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke koji je važio na dan podnošenja zahtjeva za konverziju iz stavka 1. ovoga članka, osim ako nije drugačije ugovoreno. Za valute koje nisu iskazane na tečajnoj listi Hrvatske narodne banke, konverzija se provodi tako da kreditna institucija preračuna tu valutu u eure koristeći se referentnim tečajem između eura i te valute, određenog u skladu s Uredbom (EU) 2016/1011 Europskog parlamenta i Vijeća od 8. lipnja 2016. o indeksima koji se upotrebljavaju kao referentne vrijednosti u financijskim instrumentima i financijskim ugovorima ili za mjerenje uspješnosti investicijskih fondova i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2014/17/EU te Uredbe (EU) br. 596/2014 (SL L 171, 29. 6. 2016., u daljnjem tekstu: Uredba (EU) 2016/1011).“.

U stavku 8. riječ: „kuni“ zamjenjuje se riječju: „euru“.

Članak 2.

U članku 24. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Parametar iz stavka 1. točke 1. ovoga članka je jedna od sljedećih varijabli: EURIBOR, SARON, SOFR, varijabla određena kao zamjenska za neku od tih varijabli ili druga varijabla u skladu sa zahtjevima iz Uredbe (EU) 2016/1011. Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj ugovorenog parametra i fiksne marže banke koja ne smije rasti tijekom otplate kredita i koja se mora ugovoriti zajedno s parametrom.“.

Članak 3.

U članku 25. stavku 1. riječi: „kunama koji nisu vezani uz stranu valutu i u eurima i u kunama vezanim uz euro“ zamjenjuju se riječju: „eurima“, a riječi: „određenih za svaku od valuta“ brišu se.

U stavku 3. riječi: „kunama koji nisu vezani uz stranu valutu, i u eurima i u kunama vezanim uz euro“ zamjenjuju se riječju: „eurima“.

Članak 4.

U članku 41. stavku 1. točka 73. mijenja se i glasi:

„73. konverziju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti u alternativnu valutu ne provede tako da primijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke koji je važio na dan podnošenja zahtjeva za konverziju, osim ako nije drugačije ugovoreno, a za valute koje nisu iskazane na tečajnoj listi Hrvatske narodne banke, ne provede tako da kreditna institucija

preračuna tu valutu u eure koristeći se referentnim tečajem između eura i te valute, određenog u skladu s Uredbom (EU) 2016/1011, što je protivno članku 23. stavku 5. ovoga Zakona”.

Točka 86. mijenja se i glasi:

„86. protivno članku 25. stavku 1. ovoga Zakona maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene potrošačke kredite s ugovorenom promjenjivom kamatnom stopom u eurima bude određena u iznosu višem od prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, uvećane za jednu trećinu (1/3)”.

U stavku 2. riječi: „od 200.000,00 do 800.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 26.540,00 do 106.170,00 eura“.

U stavku 3. riječi: „od 100.000,00 do 500.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 13.270,00 do 66.360,00 eura“.

U stavku 4. riječi: „od 50.000,00 do 200.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 6.630,00 do 26.540,00 eura“.

U stavku 5. riječi: „od 5000,00 do 50.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 660,00 do 6.630,00 eura“.

Članak 5.

U članku 42. stavku 2. riječi: „od 10.000,00 do 200.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 1.320,00 do 26.540,00 eura“.

U stavku 3. riječi: „od 5000,00 do 50.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 660,00 do 6.630,00 eura“.

U stavku 4. riječi: „od 5000,00 do 50.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 660,00 do 6.630,00 eura“.

ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 6.

Ovaj Zakon objavit će se u Narodnim novinama, a stupa na snagu na dan uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj.

O B R A Z L O Ž E N J E

Uz članak 1.

Člankom 23. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju („Narodne novine“, broj 101/17., u daljnjem tekstu: važeći Zakon), propisana je dužnost kreditne institucije da potrošaču na njegov zahtjev i bezuvjetno omogući konverziju kredita iz valute u kojoj je kredit nominiran ili za koju je vezan u alternativnu valutu. U stavku 3. propisana je alternativna valuta u koju se kredit može konvertirati. Predloženom izmjenom pozivanja na hrvatsku kunu zamijenjena su eurom. Dorađen je i stavak 5. koji propisuje postupak konverzije za valute koje nisu iskazane u tečajnoj listi Hrvatske narodne banke.

Uz članak 2.

Ako su ugovorene promjenjive kamatne stope vjerovnik je dužan definirati parametar koji je jedna od sljedećih varijabli: EURIBOR, SARON, SOFR ili varijabla određena kao zamjenska za neku od postojećih varijabli ili druga varijabla u skladu sa zahtjevima iz Uredbe (EU) 2016/1011 Europskog parlamenta i Vijeća od 8. lipnja 2016. o indeksima koji se upotrebljavaju kao referentne vrijednosti u financijskim instrumentima i financijskim ugovorima ili za mjerenje uspješnosti investicijskih fondova i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2014/17/EU te Uredbe (EU) br. 596/2014.

Uz članak 3.

Prema članku 57. Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“, br. 57/22. i 88/22. - ispravak) kod ugovora o kreditu u kuni s valutnom klauzulom u euru svi iznosi koji proizlaze iz ugovornog odnosa, a iskazani su u euru, nakon dana uvođenja eura ostaju u euru kako je bilo ugovoreno prije dana uvođenja eura. Ovim člankom odredbe u svezi maksimalne kamatne stope na stambene potrošačke kredite usklađene su s Zakonom o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj.

Uz članak 4.

Članak 41. važećeg Zakona propisuje prekršaje za koje će se kreditna institucija ili kreditni posrednik kazniti i u kojem novčanom iznosu ako počine neki od navedenih prekršaja. S obzirom da su kazne izražene u kunama iste je trebalo zamijeniti valutom euro zaokruživanjem na nižu deseticu u skladu sa Zakonom o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj.

Uz članak 5.

Članak 42. važećeg Zakona propisuje kaznu za prekršaj voditelja kreditnog registara, odnosno kaznu za druge fizičke ili pravne osobe ako počine neki od navedenih prekršaja. S obzirom da su kazne izražene u kunama bilo ih je potrebno zamijeniti s valutom euro zaokruživanjem na nižu deseticu u skladu sa Zakonom o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj.

Uz članak 6.

Ovim člankom određeno je stupanje na snagu Zakona.

ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU*Ugovor o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti*

Članak 23.

(1) Za ugovor o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti kreditna institucija dužna je potrošaču na njegov zahtjev, bezuvjetno i u bilo kojem trenutku trajanja ugovornog odnosa, omogućiti konverziju kredita iz valute u kojoj je kredit nominiran ili za koju je vezan u alternativnu valutu.

(2) Konverzija iz stavka 1. ovoga članka može se provesti samo jednom tijekom trajanja ugovornog odnosa. Kreditna institucija ne smije potrošaču zaračunati naknadu za konverziju. Sve ostale troškove koji proizlaze iz konverzije snosi potrošač, osim ako ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti nije drugačije određeno.

(3) Alternativna valuta iz stavka 1. ovoga članka jest novčana jedinica Republike Hrvatske (kuna).

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, kreditna institucija i potrošač mogu kao alternativnu valutu ugovoriti i sljedeće valute:

1. valutu u kojoj je nominirana većina dohotka koji potrošač prima ili u kojoj drži imovinu iz koje se stambeni potrošački kredit treba isplatiti, kako je navedeno u vrijeme kad je provedena posljednja procjena kreditne sposobnosti u odnosu na ugovor o tom kreditu ili

2. valutu države članice u kojoj je potrošač imao prebivalište u trenutku sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ili u kojoj trenutačno ima prebivalište.

(5) Konverzija iz stavka 1. ovoga članka obavlja se primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke koji je važio na dan podnošenja zahtjeva za konverziju iz stavka 1. ovoga članka, osim ako nije drugačije ugovoreno. Za valute koje nisu iskazane na tečajnoj listi Hrvatske narodne banke, konverzija se provodi tako da 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.

(6) Prijedlog ugovora o konverziji iz stavka 1. ovoga članka kreditna institucija dužna je ponuditi potrošaču u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva potrošača za konverziju, osim ako je ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu za koji se traži konverzija drugačije određeno. Ako kreditna institucija u svojoj ponudi nema ugovor o stambenom potrošačkom kreditu u alternativnoj valuti iz stavka 3. ili stavka 4. ovoga članka, dužna ga je kreirati za potrošača koji je podnio zahtjev za konverziju u skladu s tržišnim uvjetima i minimalno s ročnošću koja je preostala po ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti.

(7) Ako potrošač odluči prihvatiti ponudu iz stavka 6. ovoga članka, dužan je o tome obavijestiti kreditnu instituciju, preporučenom pošiljkom uz povratnicu ili osobno, a u roku od 15 dana od dana primitka ponude ugovora o konverziji iz stavka 1. ovoga članka, osim ako ugovorom nije određen duži rok.

(8) Ako je potrošač sklopio ugovor o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti, kreditna institucija dužna ga je redovito obavještavati kada se vrijednost ukupnoga nepodmirenog iznosa

koji je potrošač dužan platiti ili redovitih obroka odnosno anuiteta promijeni 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. Kreditna institucija dužna je obavijest potrošaču dostaviti na papiru ili drugom trajnom mediju.

(9) U obavijesti iz stavka 8. ovoga članka kreditna institucija dužna je navesti informaciju o povećanju iznosa koji je potrošač dužan platiti ili redovitih obroka odnosno anuiteta koje je potrošač na temelju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu dužan vratiti, potrošačevu pravu na konverziju u alternativnu valutu i uvjetima pod kojima se ta konverzija može izvršiti.

(10) Uvjete konverzije iz ovoga članka kreditna institucija dužna je ugovoriti ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu s potrošačem. Uvjeti konverzije obuhvaćaju najmanje način određivanja kamatne stope koja će biti primijenjena u slučaju konverzije u alternativnu valutu. Odredbe o alternativnoj valuti, pravu na konverziju i uvjetima konverzije iz ovoga stavka bitni su sastojci ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti.

(11) Pri provedbi konverzije kreditna institucija ne smije tražiti zamjenu nekretnine koja služi kao sredstvo osiguranja, tražiti dodatna sredstva osiguranja niti tražiti procjenu stambene nekretnine kao uvjet za provedbu konverzije.

(12) 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.

(13) 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.

(14) Ako je kao instrument osiguranja za stambeni potrošački kredit u stranoj valuti dan depozit u toj valuti, pri konverziji tog kredita vrši se i konverzija tog depozita u istu alternativnu valutu u koju se konvertira ugovor o stambenom potrošačkom kreditu primjenjujući na odgovarajući način stavak 5. ovoga članka.

Promjenjiva kamatna stopa

Članak 24.

(1) Ako ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu kreditna institucija ugovara primjenu promjenjive kamatne stope, dužna je:

1. definirati parametar koji prati u kontekstu donošenja odluke o korekciji promjenjive kamatne stope, a koji je jasan i poznat potrošačima
2. kvalitativno i kvantitativno razraditi uzročno-posljedične veze kretanja parametra iz točke 1. ovoga stavka i utjecaja tih kretanja na visinu promjenjive kamatne stope i
3. odrediti u kojim se razdobljima razmatra donošenje odluke o korekciji visine kamatne stope (koje je bazno razdoblje te koja su referentna razdoblja).

(2) Parametar iz stavka 1. točke 1. ovoga članka može biti EURIBOR, LIBOR, NRS, prinos na trezorske zapise Ministarstva financija i prosječna kamatna stopa na depozite građana u odnosnoj valuti. Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj ugovorenog parametra i fiksnog dijela kamatne stope koji ne smije rasti tijekom otplate kredita i koji se mora ugovoriti zajedno s parametrom.

(3) Promjena kamatne stope u jednom referentnom razdoblju ne može biti veća, odnosno kod smanjenja manja, od promjena parametra iz stavka 1. ovoga članka izražene u postotnim bodovima.

(4) Ako kreditna institucija nudi ugovaranje promjenjive kamatne stope, dužna je, prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, jasno i nedvojbeno predočiti potrošaču elemente iz stavka 1. ovoga članka, upozoriti ga na sve rizike te promjenjivosti te 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 za potrošača iz članka 17. stavka 2. ovoga Zakona.

(5) Kreditna institucija dužna je voditi arhivsku evidenciju o parametrima iz stavka 2. ovoga članka, a koje je definirala za ugovaranje promjenjive kamatne stope te je učiniti dostupnom na svojim mrežnim stranicama.

Maksimalna kamatna stopa na stambene potrošačke kredite

Članak 25.

(1) Maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene potrošačke 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).

(2) Maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene potrošačke kredite koji nisu obuhvaćeni stavkom 1. ovoga članka ne smije biti viša od najniže prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, određenih za svaku od valuta, uvećane za jednu trećinu (1/3).

(3) Prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita u kunama koji nisu vezani uz stranu valutu, i u eurima i u kunama vezanim uz euro, prema 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.

Prekršaji vjerovnika i kreditnih posrednika

Članak 41.

(1) Vjerovnik ili kreditni posrednik čini prekršaj ako:

1. ne učini dostupnima informacije o postupku odobravanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, što je protivno članku 6. ovoga Zakona

2. informacije nisu dostupne na vidljivom mjestu ili u poslovnim prostorijama u kojima pružaju usluge ili na njihovim mrežnim stranicama što je protivno članku 6. ovoga Zakona
3. informacije nisu jasne i općenite, što je protivno članku 6. ovoga Zakona
4. informacije nisu dostupne na hrvatskom jeziku, što je protivno članku 6. ovoga Zakona
5. ne učini dostupnim informacije o činjenici da su potrošaču dostupna savjetovaništa za zaštitu potrošača, što je protivno članku 6. ovoga Zakona
6. pri osmišljavanju kreditnih proizvoda, odobravanju, posredovanju ili pružanju savjetodavnih usluga povezanih s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu i, prema potrebi, dodatnih usluga potrošačima ili pri ispunjavanju obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ne postupa pošteno, pravedno, transparentno i profesionalno, uzimajući u obzir prava i interese potrošača, a što je protivno članku 7. stavku 1. ovoga Zakona
7. pri odobravanju, posredovanju ili pružanju savjetodavnih usluga povezanih s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu ne pribavi i ne uzme u obzir informacije iz članka 7. stavka 2., a što je protivno članku 7. stavku 2. ovoga Zakona
8. pri pružanju savjetodavnih usluga ne pribavi i ne uzme u obzir informacije u skladu člankom 22. stavkom 4. ovoga Zakona, a što je protivno članku 7. stavku 2. ovoga Zakona
9. ugovori ili isplaćuje primitke protivno članku 7. stavku 3. ovoga Zakona
10. politike primitaka nisu u skladu s člankom 7. stavkom 4. ovoga Zakona
11. postupa protivno podzakonskom propisu donesenom na temelju članka 7. stavka 5. ovoga Zakona
12. njegovo osoblje na poslovima osmišljavanja, ponude ili odobravanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, pružanju usluga kreditnog posredovanja ili pružanju savjetodavnih usluga ne posjeduje odgovarajuću razinu znanja odnosno ne posjeduje odgovarajuću razinu stručnosti, a što je protivno članku 8. stavku 1. ovoga Zakona
13. postupa protivno podzakonskom propisu donesenom na temelju članka 8. stavka 3. ovoga Zakona
14. ne osigura da su sve vrste oglašavanja i promidžbeni sadržaji vezani uz ugovore o stambenom potrošačkom kreditu vjerodostojni, jasni ili da ne dovode potrošača u zabludu, što je protivno članku 9. stavku 1. ovoga Zakona
15. primjenjuje izražavanje koje bi kod potrošača moglo pobuditi lažna očekivanja u vezi s dostupnošću ili ukupnim troškom kredita za potrošače, što je protivno članku 9. stavku 2. ovoga Zakona
16. pri oglašavanju koje se odnosi na ugovore o stambenom potrošačkom kreditu, a pri kojem je navedena kamatna stopa ili bilo kakve brojke koje se odnose na troškove tog kredita koje snosi potrošač, ne objave informacije u skladu s člankom 10. stavcima 2. do 6. ovoga Zakona
17. informacije u skladu s člankom 10. stavka 2. točkama 3., 4., 5., 6., 7., 8. ili 9. ovoga Zakona ne navede u obliku reprezentativnog primjera, što je protivno članku 10. stavku 3. ovoga Zakona
18. na jasan, određen i vidljiv način, zajedno s efektivnom kamatnom stopom ne navede obvezno sklapanje ugovora o dodatnim uslugama koje se odnose na ugovor o stambenom potrošačkom kreditu, posebice o osiguranju, što je protivno članku 10. stavku 4. ovoga Zakona
19. informacije iz članka 10. stavaka 2. i 4. ovoga Zakona nisu jasno čitljive ili prema potrebi jasno čujne, ovisno o mediju koji se upotrebljava za oglašavanje, što je protivno članku 10. stavku 5. ovoga Zakona
20. informacije iz članka 10. stavaka 2. i 4. ovoga Zakona ne sadrže upozorenja o rizicima povezanim s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti ili s promjenjivom kamatnom stopom, što je protivno članku 10. stavku 6. ovoga Zakona.
21. provodi praksu vezanja usluga protivno članku 11. stavku 1. ovoga Zakona
22. ne prihvati policu osiguranja od osiguravatelja koji se razlikuje od osiguravatelja čije police uobičajeno prihvaća, što je protivno članku 11. stavku 2. ovoga Zakona

23. informacije koje je obvezan pružiti potrošaču na temelju ovoga Zakona pruži uz naknadu, što je protivno članku 12. stavku 1. ovoga Zakona
24. potrošaču ne stavi na raspolaganje izvještaj u obliku otplatnog plana koji uključuje i izračun efektivne kamatne stope na dan izrade otplatnog plana sukladno članku 17. stavku 5. ovoga Zakona, informaciju o ukupno plaćenju glavnici, kamatama i troškovima, specifikaciju uplata i pregled promjena kamatnih stopa po kreditu, u svakom trenutku tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ili ga ne stavi na raspolaganje bez naknade, što je protivno članku 12. stavku 2. ovoga Zakona
25. ne stavi potrošaču na raspolaganje jasne i razumljive opće informacije o ugovoru stambenom potrošačkom kreditu, što je protivno članku 13. ovoga Zakona
26. informacije o ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu potrošaču ne stavi na raspolaganje na papiru, u elektroničkom obliku ili nekom drugom trajnom mediju, što je protivno članku 13. stavku 1. ovoga Zakona
27. opće informacije ne sadržavaju najmanje potrebne podatke iz članka 13. stavku 2. ovoga Zakona
28. ne stavi potrošaču na raspolaganje personalizirane informacije koje su mu potrebne za usporedbu ugovora o stambenom potrošačkom kreditu koji su dostupni na tržištu, procjenu njihovih učinaka i donošenje informirane odluke o sklapanju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, što je protivno članku 14. stavku 1. ovoga Zakona
29. personalizirane informacije ne pruži na papiru ili nekom drugom trajnom mediju putem ESIS-a, što je protivno članku 14. stavku 2. ovoga Zakona
30. postupi protivno članku 14. stavku 3. ovoga Zakona i potrošaču uz obvezujuću ponudu ne dostavi ESIS ili obvezujuću ponudu ne dostavi na papiru ili nekom drugom trajnom mediju
31. protivno članku 14. stavku 4. ovoga Zakona ne ostavi rok od najmanje 15 dana kao razdoblje razmatranja
32. protivno članku 14. stavku 7. ovoga Zakona naplati naknadu od potrošača u slučaju odustanka od ugovora o stambenom potrošačkom kreditu
33. protivno članku 14. stavku 10. ovoga Zakona sve dodatne informacije ne pruži u zasebnom dokumentu koji se može priložiti ESIS-u
34. ugovor o stambenom potrošačkom kreditu ne sadrži bitne sastojke iz članka 14. stavka 11. ovoga Zakona
35. protivno članku 14. stavku 12. ovoga Zakona potrošaču i svim drugim sudionicima ugovornog odnosa (sudužnicima, založnim dužnicima, jamcima i dr.) ne pruži informacije iz članka 14. ovoga Zakona
36. na zahtjev potrošača ili drugih sudionika ugovornog odnosa na njihov zahtjev ne da primjerak nacрта ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ili ga ne da bez naknade, što je protivno članku 14. stavku 12. ovoga Zakona
37. prije pružanja bilo koje od usluga kreditnog posredovanja ne pruži potrošaču neku od informacija iz članka 15. stavka 1. ovoga Zakona
38. protivno članku 15. stavku 2. ovoga Zakona potrošaču obračuna naknadu, a od kreditne institucije ili treće strane prima proviziju, a potrošaču ne objasni hoće li provizija djelomično ili u potpunosti umanjiti iznos naknade
39. kreditni posrednik koji nije vezan potrošaču uskrati informacije o visini provizije i pravu na takve informacije protivno članku 15. stavku 3. ovoga Zakona
40. ne priopći kreditnoj instituciji iznos naknade u svrhu izračuna efektivne kamatne stope protivno članku 15. stavku 4. ovoga Zakona
41. potrošaču ne pruži primjerena objašnjenja o predloženim ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima i dodatnim uslugama, što je protivno članku 16. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona

42. ne primjenjuje način izračuna, pretpostavke, kao i elemente za potrebe izračuna efektivne kamatne stope u skladu s metodologijom određenom podzakonskim propisom Hrvatske narodne banke kojim se uređuje efektivna kamatna stopa, što je protivno članku 17. stavku 5. ovoga Zakona
43. ugovori maksimalnu efektivnu kamatnu stopu veću od propisane protivno članku 17. stavku 6. ovoga Zakona
44. potrošaču naplati naknadu za obradu i/ili odobravanje kredita, ili ako naplati drugu naknadu veću od stvarnog troška koji je nastao kreditnoj instituciji radi kojeg se ta naknada naplaćuje, ili ako nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu uvede nove naknade ili poveća naknade koje su postojale u trenutku sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, što je protivno članku 17. stavku 4. ovoga Zakona.
45. prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu detaljno ne procijeni kreditnu sposobnost potrošača, što je protivno članku 18. stavku 1. ovoga Zakona
46. ne uspostavi, dokumentira i redovito ažurira postupke i vrstu informacija na kojima se temelji procjena kreditne sposobnosti potrošača, što je protivno članku 18. stavku 2. ovoga Zakona
47. nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu otkaže ili raskine ugovor o stambenom potrošačkom kreditu zato što je neispravno proveo procjenu kreditne sposobnosti potrošača, što je protivno članku 18. stavku 4. ovoga Zakona
48. s potrošačem sklopi ugovor o stambenom potrošačkom kreditu, a rezultat procjene kreditne sposobnosti potrošača ne pokazuje kako je vjerojatno da će se obveze koje proizlaze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ispuniti na način određen tim ugovorom, što je protivno članku 18. stavku 5. ovoga Zakona
49. unaprijed ne obavijesti potrošača da će izvršiti uvid u kreditni registar, što je protivno članku 18. stavku 6. ovoga Zakona
50. bez odgode ne obavijesti potrošača o odbijanju zahtjeva za sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, što je protivno članku 18. stavku 7. ovoga Zakona
51. ne prati kreditnu sposobnost potrošača kontinuirano tijekom cijelog trajanja ugovornog odnosa, što je protivno članku 18. stavku 8. ovoga Zakona
52. postupa protivno podzakonskom propisu donesenom na temelju članka 18. stavka 10. ovoga Zakona
53. ne procjenjuje vrijednost stambene nekretnine u skladu s člankom 19. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona
54. ne pohrani procjenu vrijednosti nekretnine na trajnom mediju te o njoj ne vodi evidenciju, što je protivno članku 19. stavku 3. ovoga Zakona
55. postupa protivno podzakonskom propisu donesenom na temelju članka 19. stavka 5. ovoga Zakona
56. ne provede procjenu kreditne sposobnosti potrošača iz članka 18. ovoga Zakona na temelju informacija o prihodima i rashodima potrošača i drugim financijskim te ekonomskim okolnostima, što je protivno članku 20. stavku 1. ovoga Zakona
57. ne dostavi kreditnoj instituciji vjerovniku pravodobno i točno sve potrebne informacije pribavljene od potrošača radi procjene kreditne sposobnosti, što je protivno članku 20. stavku 3. ovoga Zakona
58. prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu jasno i izravno ne navede informacije i dokumentaciju koju je moguće neovisno provjeriti, a koje je potrošač dužan dostaviti te rok za dostavu tih informacija, što je protivno članku 20. stavku 4. ovoga Zakona
59. protivno članku 20. stavku 5. ovoga Zakona raskine ugovor o stambenom potrošačkom kreditu
60. najkasnije pri zaprimanju zahtjeva za odobrenje stambenog potrošačkog kredita ne upozori potrošača da neće odobriti stambeni potrošački kredit ako se ne može obaviti procjena kreditne

- sposobnosti potrošača zato što potrošač ne želi pružiti informacije ili dokumentaciju potrebu za procjenu njegove kreditne sposobnosti, što je protivno članku 20. stavku 7. ovoga Zakona
61. protivno članku 22. stavku 1. ovoga Zakona izričito ne obavijesti potrošača mogu li mu pružiti savjetodavne usluge
62. protivno članku 22. stavku 2. ovoga Zakona prije pružanja savjetodavnih usluga ili sklapanja ugovora o pružanju savjetodavnih usluga ne pruži potrošaču na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju potrebne informacije
63. pri pružanju savjetodavnih usluga ne ispuni zahtjev iz članka 22. stavka 4. ovoga Zakona
64. pri pružanju savjetodavnih usluga nevezani kreditni posrednik ne razmotri dovoljno velik broj ponuda stambenih potrošačkih kredita dostupnih na tržištu i preporuči jednu ili nekoliko prikladnih ponuda koje su dostupne na tržištu, a koje ne odgovaraju potrebama, financijskoj situaciji i osobinama potrošača, što je protivno članku 22. stavku 5. ovoga Zakona
65. protivno članku 22. stavku 6. ovoga Zakona pri pružanju savjetodavnih usluga potrošaču, ne razlikuje pojmove »savjet« i »savjetnik« od pojmova »neovisan savjet« i »neovisan savjetnik«
66. pojmove »neovisni savjet« ili »neovisni savjetnik« upotrebljavaju protivno članku 22. stavku 7. ovoga Zakona
67. protivno članku 22. stavku 8. ovoga Zakona ne upozori potrošača da bi sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu moglo stvarati za njega poseban rizik
68. protivno članku 23. stavku 1. ovoga Zakona ne omogući potrošaču na njegov zahtjev konverziju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu iz valute u kojoj je kredit nominiran ili za koju je vezan u alternativnu valutu
69. potrošaču ne omogući konverziju u bilo kojem trenutku trajanja ugovornog odnosa, što je protivno članku 23. stavku 1. ovoga Zakona
70. potrošaču ne omogući konverziju bezuvjetno, što je protivno članku 23. stavku 1. ovoga Zakona
71. protivno članku 23. stavku 2. ovoga Zakona potrošaču zaračuna naknadu za konverziju
72. protivno članku 23. stavku 5. ovoga Zakona ne obavi konverziju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti u alternativnu valutu primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke koji je važio na dan podnošenja zahtjeva za konverziju iz članka 23. stavka 1. ovoga Zakona
73. konverziju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti u alternativnu valutu, za valute koje nisu iskazane na tečajnoj listi Hrvatske narodne banke, ne provede na način da 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 je protivno članku 23. stavku 5. ovoga Zakona
74. protivno članku 23. stavku 6. ovoga Zakona ne ponudi potrošaču prijedlog ugovora o konverziji
75. protivno članku 23. stavku 8. ovoga Zakona ne pošalje obavijest potrošaču koji ima stambeni potrošački kredit u stranoj valuti
76. protivno članku 23. stavku 9. ovoga Zakona ne navede informaciju o povećanju iznosa koji je potrošač dužan platiti ili redovitih obroka odnosno anuiteta koje je potrošač temeljem ugovora o stambenom potrošačkom kreditu dužan vratiti, potrošačevom pravu na konverziju u alternativnu valutu ili uvjetima pod kojima se ta konverzija može izvršiti
77. ugovoreni uvjeti konverzije ne obuhvaćaju najmanje način određivanja kamatne stope koja će biti primijenjena u slučaju konverzije u alternativnu valutu, što je protivno članku 23. stavku 10. ovoga Zakona
78. ugovor o stambenom potrošačkom kreditu koji sadrži uvjete konverzije ne sadrži odredbe o alternativnoj valuti ili odredbe o pravu na konverziju ili odredbe o uvjetima konverzije, što je protivno članku 23. stavku 10. ovoga Zakona

79. protivno članku 23. stavku 11. ovoga Zakona pri provedbi konverzije zatraži zamjenu nekretnine koja služi kao sredstvo osiguranja, dodatna sredstva osiguranja ili procjenu stambene nekretnine kao uvjet za provedbu konverzije
80. protivno članku 24. stavku 1. ovoga Zakona ne definira parametar, kvalitativno i kvantitativno ne razradi uzročno-posljedične veze kretanja parametra ili ne odredi u kojim se razdobljima razmatra donošenje odluke o korekciji visine kamatne stope
81. protivno članku 24. stavku 2. zajedno s parametrom ne ugovori i fiksni dio kamatne stope i/ili ako fiksni dio kamatne stope raste tijekom otplate kredita
82. protivno članku 24. stavku 3. ovoga Zakona poveća kamatnu stopu više od promjene parametra iz članka 24. stavka 1. ovoga Zakona
83. smanji kamatnu stopu manje od promjene parametra iz članka 24. stavka 1. ovoga članka Zakona izraženo u postotnim bodovima
84. protivno članku 24. stavku 4. ovoga Zakona nudi ugovaranje promjenjive kamatne stope, a nije jasno i nedvojbeno predočio potrošaču prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu sve propisane elemente iz članka 24. stavka 1. ovoga Zakona ni upozorio potrošača na sve rizike te promjenjivosti te jasno i nedvojbeno ugovorio u samome ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu promjenjive elemente na temelju kojih se izračunava promjenjiva kamatna stopa uključujući i pogodnosti kojima se utječe na ukupne troškove kredita za potrošača iz članka 17. stavka 2. ovoga Zakona
85. protivno članku 24. stavku 5. ovoga Zakona ne vodi arhivsku evidenciju o parametrima iz članka 24. stavka 2. ovoga Zakona ili ako tu evidenciju ne učini dostupnom na svojim mrežnim stranicama
86. protivno članku 25. stavku 1. ovoga Zakona maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene potrošačke kredite s ugovorenom promjenjivom kamatnom stopom u kunama koji nije vezan uz stranu valutu i u eurima i u kunama vezanim uz euro bude određena u iznosu višem od prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, određenih za svaku od valuta, uvećane za jednu trećinu (1/3)
87. protivno članku 25. stavku 2. ovoga Zakona maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene potrošačke kredite koji nisu obuhvaćeni člankom 25. stavkom 1. ovoga Zakona bude određena u iznosu višem od najniže prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, određenih za svaku od valuta, uvećane za jednu trećinu (1/3)
88. u slučaju prijevremenog ispunjenja, u cijelosti ili djelomično, naplati naknadu, što je protivno članku 26. stavku 2. ovoga Zakona
89. protivno članku 26. stavku 3. ovoga Zakona nakon primitka pisanog zahtjeva za prijevremenu otplatu potrošaču bez odgode ne dostavi, na papiru ili nekom drugom trajnom mediju, informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate
90. protivno članku 27. stavku 1. ovoga Zakona kreditna institucija ne obavijesti potrošača o svim promjenama kamatne stope iz članka 24. stavka 1. ovoga Zakona, na papiru ili nekom drugom trajnom mediju koji su ugovorili, ili ako potrošača ne obavijesti najmanje 15 dana prije nego što se promijenjena kamatna stopa počne primjenjivati
91. obavijest o promjeni kamatne stope ne sadrži objašnjenje kretanja parametra zbog kojeg je došlo do promjene kamatne stope ili ne sadrži otplatni plan, uključujući broj i iznos obroka odnosno anuiteta koji se trebaju uplaćivati nakon stupanja na snagu nove kamatne stope, ili ako se promijeni broj ili učestalost obroka odnosno anuiteta, ili ne sadrži pojedinosti o obrocima odnosno anuitetima što je protivno članku 27. stavku 1. ovoga Zakona
92. ne odgodi primjenu nove kamatne stope do idućega obračunskog razdoblja, a nije o promjeni kamatne stope obavijestila potrošača, što je protivno članku 27. stavku 2. ovoga Zakona

93. protivno članku 28. stavku 1. ovoga Zakona ne uspostavi procese kojima će omogućiti rano prepoznavanje potrošača s mogućim teškoćama u plaćanju ili ako ne osigura učinkovito uspostavljanje kontakata s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju
94. prije pokretanja ovršnog postupka ne poduzme razumne i opravdane mjere radi postizanja dogovora u vezi s naplatom obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju ili ako takve potrošače pisano ne informira o aktivnostima koje namjerava poduzeti ili je poduzela u svrhu naplate, ili ako ne predloži mjere za olakšanje otplate ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, što je protivno članku 28. stavku 2. ovoga Zakona
95. protivno članku 28. stavku 3. ovoga Zakona odredi i tereti potrošača za dodatne naknade koje proizlaze iz neispunjavanja obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu
96. protivno članku 28. stavku 5. ovoga Zakona kad je to ugovoreno ne omogući prijenos prava vlasništva nad nekretninom kao instrumentom osiguranja stambenog potrošačkog kredita na kreditnu instituciju kao potpuno ispunjenje svih preostalih obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odnosno zahtjev potrošača ne prihvati bezuvjetno i neopozivo te ako u roku od osam dana ne pozove založnog dužnika da dostavi ispravu podobnu za upis prijenosa prava vlasništva
97. protivno članku 28. stavku 6. ovoga Zakona ne poduzima razumne i opravdane mjere u svrhu olakšanja otplate dugovanja potrošaču i drugim sudionicima kreditnog odnosa
98. protivno članku 28. stavku 8. ovoga Zakona ne postupa sukladno podzakonskom propisu Hrvatske narodne banke
99. protivno članku 29. stavku 8. ovoga Zakona pruža dodatnu uslugu za koju nije dobio odobrenje za pružanju usluga kreditnog poslovanja ili ako je vezan za dodatnu kreditnu instituciju za koju nije dobio odobrenje iz članka 29. stavka 5. ovoga Zakona
100. protivno članku 29. stavku 11. ovoga Zakona kreditna institucija isključi ili ograniči odgovornost iz članka 29. stavka 10. ovoga Zakona
101. protivno članku 32. stavku 5. ovoga Zakona kreditni posrednik koji je dobio odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja samo za jednu kreditnu instituciju ne podnese zahtjev za izdavanje odobrenja za pružanje usluga kreditnog posredovanja iz članka 29. ovoga Zakona za dodatnu kreditnu instituciju za koju je vezan
102. protivno članku 33. stavku 1. ovoga Zakona kreditna institucija ne prati da kreditni posrednik koji je za nju vezan i s kojim ima sklopljen ugovor o pružanju usluga kreditnog posredovanja postupa u skladu s odredbama ovoga Zakona
103. protivno članku 33. stavku 2. ovoga Zakona kreditna institucija bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana kada utvrdi da je nastupila neka od okolnosti za ukidanje odobrenja za rad iz članka 35. ovoga Zakona, ne obavijesti Hrvatsku narodnu banku
104. protivno članku 33. stavku 3. ovoga Zakona kreditna institucija ne ispunjava odredbe članka 33. ovoga Zakona u dijelu pružanja usluga kreditnog posrednika koji je za nju vezan
105. protivno članku 33. stavku 4. ovoga Zakona kreditna institucija ne vodi evidenciju o sklopljenim, izmijenjenim, dopunjenim i raskinutim ugovorima s kreditnim posrednicima
106. protivno članku 33. stavku 5. ovoga Zakona kreditna institucija ne dostavi Hrvatskoj narodnoj banci obavijest o izmijenjenim, dopunjenim ili raskinutim ugovorima s kreditnim posrednicima u roku od 15 dana od dana izmjene, dopune ili raskida ugovora
107. protivno članku 33. stavku 6. ovoga Zakona ne postupa sukladno podzakonskom propisu Hrvatske narodne banke
108. na području druge države članice kreditni posrednik koji je od Hrvatske narodne banke dobio odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja pruža usluge kreditnog posredovanja i savjetodavne usluge protivno članku 34. stavku 1. ovoga Zakona
109. kreditni posrednik iz Republike Hrvatske započne pružati usluge kreditnog posredovanja u drugoj državi članici, preko podružnice ili neposredno, prije nego što o tome izvijesti Hrvatsku narodnu banku, što je protivno članku 34. stavku 2. ovoga Zakona

110. protivno članku 34. stavku 5. ovoga Zakona započne s pružanjem usluga kreditnog posredovanja i savjetodavnih usluga prije propisanog roka

111. kreditni posrednik iz druge države članice na području Republike Hrvatske pruža usluge protivno članku 34. stavcima 7., 8., 9., 11. i 12. ovoga Zakona

112. protivno članku 40. stavcima 1. i 3. ovoga Zakona kreditna institucija ne osigura da potrošači čiji su ugovori o stambenom potrošačkom kreditu preneseni na novoga stjecatelja ne dođu kod tog stjecatelja ili kod treće osobe na koju je stjecatelj prenio ugovore o stambenom potrošačkom kreditu, odnosno rizike i koristi s osnove tih ugovora, u nepovoljniji položaj u odnosu na položaj koji su kao dužnici imali prema kreditnoj instituciji.

(2) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se vjerovnik kreditna institucija novčanom kaznom u iznosu od 200.000,00 do 800.000,00 kuna.

(3) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se vjerovnik kreditna unija novčanom kaznom u iznosu od 100.000,00 do 500.000,00 kuna.

(4) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se kreditni posrednik novčanom kaznom u iznosu od 50.000,00 do 200.000,00 kuna.

(5) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba iz uprave vjerovnika ili kreditnog posrednika odnosno odgovorna osoba ovlaštena da u poslovanju podružnice zastupa osnivača novčanom kaznom u iznosu od 5000,00 do 50.000,00 kuna.

Prekršaji drugih osoba

Članak 42.

(1) Pravna ili fizička osoba čini prekršaj ako:

1. odobrava ili obećava odobriti kredit ili nastupa kao vjerovnik po ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu protivno članku 4. stavku 2. ovoga Zakona

2. se protivno članku 5. stavku 6. ovoga Zakona podacima do kojih su došli na temelju tog članka ne koriste isključivo u svrhu za koju su dani ili ako ih priopćavaju ili učine dostupnima trećim osobama

3. kao voditelj kreditnog registara ne pruži kreditnoj instituciji koja posluje u skladu s ovim Zakonom informacije kojima raspolaže, a koje su joj potrebne radi procjene kreditne sposobnosti potrošača, odnosno praćenje ispunjenja kreditne obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu koji je predmet ovoga Zakona protivno članku 21. ovoga Zakona

4. pruža savjetodavne usluge protivno članku 22. stavku 7. ovoga Zakona

5. pruža usluge kreditnog posredovanja i pruža savjetodavne usluge na području Republike Hrvatske protivno članku 29. stavcima 2., 3., 7., 8., 9. i 11. ovoga Zakona

6. protivno članku 34. stavku 12. ovoga Zakona na području Republike Hrvatske pružaju usluge kreditnog posredovanja ili pružaju savjetodavne usluge kao imenovani predstavnici iz drugih država članica ili

7. protivno članku 40. stavku 2. ovoga Zakona potrošaču ne osigura primjenu svih odredbi ovoga Zakona i drugih propisa kojima se uređuje zaštita potrošača.

(2) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se pravna osoba novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 200.000,00 kuna.

(3) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se fizička osoba novčanom kaznom u iznosu od 5000,00 do 50.000,00 kuna.

(4) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba iz uprave pravne osobe novčanom kaznom u iznosu od 5000,00 do 50.000,00 kuna.

PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izvešće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, s Konačnim prijedlogom zakona
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo financija
Svrha dokumenta	Izveščivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, s Konačnim prijedlogom zakona
Datum dokumenta	14. rujna 2022.
Verzija dokumenta	1
Vrsta dokumenta	Izvešće
Naziv nacrtu zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, s Konačnim prijedlogom zakona
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	-
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu	Ministarstvo financija
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?	-
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, s Konačnim prijedlogom zakona bio je objavljen na portalu e-Savjetovanje od 28.07.-11.08.2022. godine na internetskoj stranici https://esavjetovanja.gov.hr/ECon/MainScreen?entityId=21432

Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	- Društvo građevinskih inženjera Zagreb - Goran Aleksić
<p>ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI</p> <p>Primjedbe koje su prihvaćene</p> <p>Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje</p>	Detaljni prikaz zaprimljenih komentara s odgovorima na iste nalazi se u dokumentu pod nazivom "Analiza dostavljenih primjedbi."
Troškovi provedenog savjetovanja	-

Izvešće o provedenom savjetovanju - Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju

Redni broj	Korisnik	Isječak	Komentar	Status odgovora	Odgovor
1	Društvo građevinskih inženjera Zagreb	IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 2.	<p>Predlažemo zadržati odredbu iz važećeg Zakona kojom se određuje primjena i Nacionalne referentne stope (NRS) kao varijable, odnosno parametra za određivanje promjenjive kamatne stope.</p> <p>Obrazloženje: Veliki broj stambenih kredita, ugovorenih u posljednjih 12 godina između korisnika, banaka i Agencije za promet nekretnina (APN) radi rješavanja stambenog pitanja mladih, a na temelju pozitivnih hrvatskih propisa o stambenom zbrinjavanju (počev od Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita NN 31/11, i ostalih propisa donesenih do danas), je ugovoren s promjenjivom kamatnom stopom pri čemu se ista određuje zbrojem Nacionalne referentne stope NRS (kao varijabilnog dijela) i fiksnog dijela koji predstavlja maržu banke.</p> <p>Predloženim ukidanjem Nacionalne referentne stope NRS kao parametra za određivanje varijabilnog dijela promjenjive kamatne stope dovodi postojeće korisnike stambenih kredita, ugovorenih na razdoblje 20-30 godina, u vrlo nepovoljnu i nesigurnu situaciju da im se, prelaskom na novi način obračuna promjenjive kamatne stope, značajno povećaju kamatne stope i iznosi anuiteta, a na što korisnici kredita u ugovorima s bankama uglavnom ne mogu utjecati.</p> <p>Time bi se vrlo vjerojatno negativno utjecalo na standard prvenstveno mladih obitelji kojima je i ovako vrlo teško vraćati dugoročne stambene kredite, pogotovo u ovo vrijeme recesije, inflacije i svih najavljenih poskupljenja energenata.</p>	Nije prihvaćen	<p>"</p> <p>Hvala na komentaru.</p> <p>Kao parametar promjenjivosti kamatnih stopa kod svih kredita u domaćoj valuti s promjenjivom kamatnom stopom, a koji će se ugovarati nakon uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj od 1. siječnja 2023., predlaže se koristiti EURIBOR jer najtočnije odražava trošak financiranja bankovnog sustava u europodručju, a time se istovremeno potrošačima omogućuje jednostavnija usporedba cijene kredita domaćih banaka s cijenom koju nude banke u ostatku europodručja."</p>

2	goran aleksić	IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 2.	Zašto je maknut NRS koji je jedina realna varijabla u hrvatskom monetarnom sustavu? Budući da su sredstva na temelju kojih se daju krediti u Hrvatskoj depoziti građana, budući da su ti depoziti opterećeni kamatama koje se plaćaju vlasnicima depozita, budući da cijenu tih sredstava onda čini upravo ta kamata, zašto je onda NRS koji je utemeljen prije svega na veličinama kamatnih stopa na depozite odjednom ukinut! Radi li se tu opet o nekom dealu između banaka i HNB-a, gdje banke već unaprijed znaju da neće povećavati kamate na depozite pa im onda ne odgovara taj parametar budući da je jeftin? NRS se ne smije izbaciti kao parametar, i NRS mora dapače biti glavni parametar za potrošačko kreditiranje, jer je upravo NRS realna vrijednost cijene novca za potrošačko kreditiranje. Predlažem da NRS ostane, dapače, da bude preporuka HNB-a za promjenjivi parametar kod ugovaranja promjenjive kamatne stope u potrošačkim kreditima.	Nije prihvaćen	"Hvala na komentaru. Kao parametar promjenjivosti kamatnih stopa kod svih kredita u domaćoj valuti s promjenjivom kamatnom stopom, a koji će se ugovarati nakon uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj od 1. siječnja 2023., predlaže se koristiti EURIBOR jer najtočnije odražava trošak financiranja bankovnog sustava u europodručju, a time se istovremeno potrošačima omogućuje jednostavnija usporedba cijene kredita domaćih banaka s cijenom koju nude banke u ostatku europodručja."
---	---------------	---	---	----------------	---