



P.Z.E. br. 120

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/17-01/50

URBROJ: 65-17-07

Zagreb, 25. kolovoza 2017.

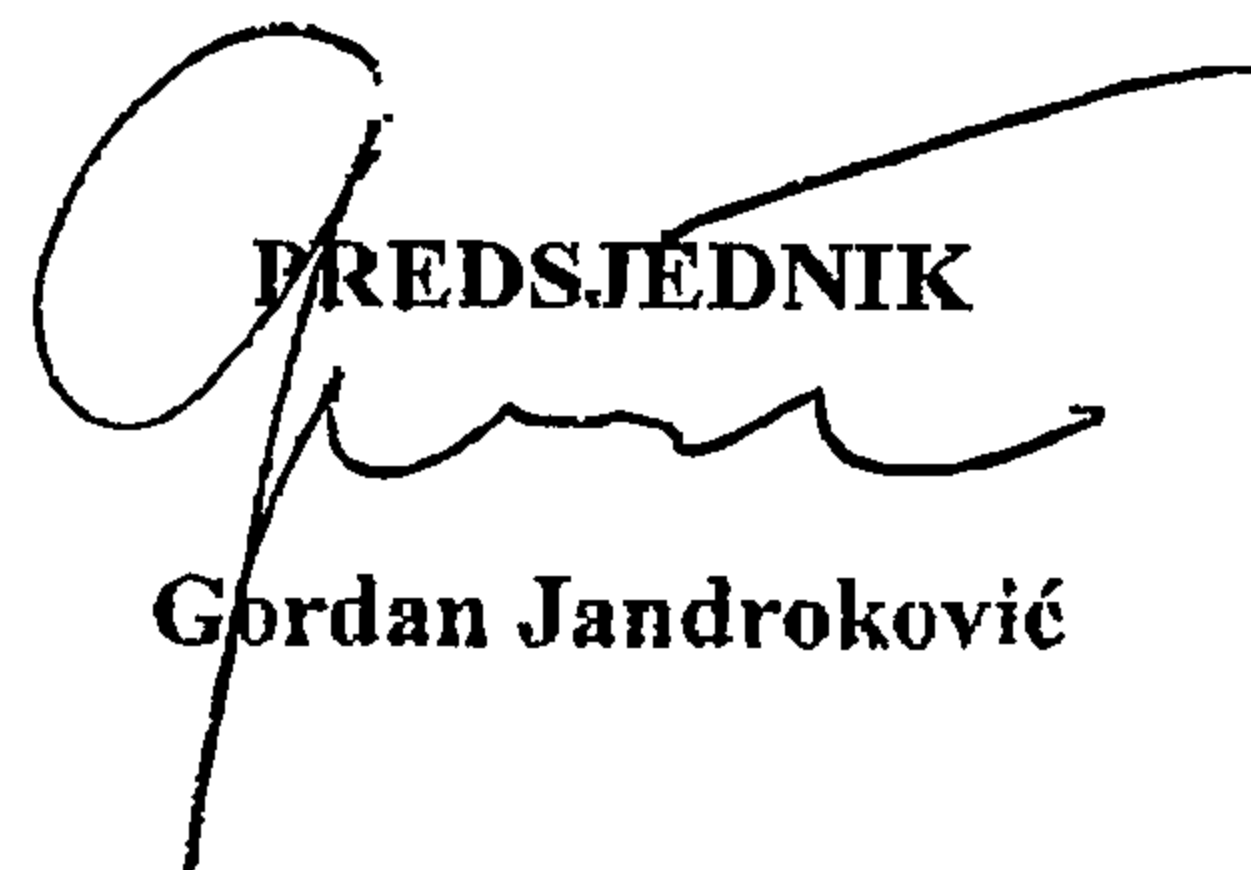
**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Konačni prijedlog zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 24. kolovoza 2017. godine.

Ovim zakonskim prijedlogom usklađuje se zakonodavstvo Republike Hrvatske sa zakonodavstvom Europske unije, te se u prilogu dostavlja i Izjava o njegovoj usklađenosti s pravnom stečevinom Europske unije.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Zdravka Marića, ministra financija, Željka Tufekčića, državnog tajnika u Ministarstvu financija i Antu Matijevića, pomoćnika ministra financija.


PREDSJEDNIK
Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/17-01/31

Urbroj: 50301-25/05-17-5

Zagreb, 24. kolovoza 2017.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Konačni prijedlog zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. u vezi s člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16 i 69/17), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.

Ovim zakonskim prijedlogom usklađuje se zakonodavstvo Republike Hrvatske sa zakonodavstvom Europske unije, te se u prilogu dostavlja i Izjava o njegovoj usklađenosti s pravnom stečevinom Europske unije.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Zdravka Marića, ministra financija, Željka Tufekčića, državnog tajnika u Ministarstvu financija i Antu Matijevića, pomoćnika ministra financija.



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O STAMBENOM
POTROŠAČKOM KREDITIRANJU**

Zagreb, kolovoz 2017.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITIRANJU

I. OPĆE ODREDBE

Predmet

Članak 1.

Ovim Zakonom uređuje se stambeno potrošačko kreditiranje, a osobito pružanje usluga stambenoga potrošačkog kreditiranja, ugovori o stambenom potrošačkom kreditu, informacije, prava i postupci u svezi stambenih potrošačkih kredita, procjena kreditne sposobnosti potrošača, pristup kreditnim registrima, pružanje usluga kreditnog posredovanja i savjetodavnih usluga, nadzor nad vjerovnicima i kreditnim posrednicima i zaštita prava potrošača.

Usklađenost s propisima Europske unije

Članak 2.

Ovim se Zakonom u pravni poredak Republike Hrvatske prenosi Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. 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 (SL L 60, 28. 2. 2014.).

Pojmovi

Članak 3.

U smislu ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona pojedini pojmovi imaju sljedeće značenje:

1. „potrošač“ je fizička osoba koja u poslovima obuhvaćenima ovim Zakonom djeluje izvan poslovne djelatnosti ili slobodnog zanimanja
2. „vjerovnik“ je fizička ili pravna osoba koja u okviru svoje djelatnosti ili slobodnog zanimanja nudi ili odobrava stambeni potrošački kredit
3. „ugovor o stambenom potrošačkom kreditu“ je ugovor kojim vjerovnik odobrava ili obećava odobriti potrošaču kredit u obliku odgode plaćanja, kredita ili slične financijske nagodbe, a koji ispunjava neki od sljedećih uvjeta:
 - a) ugovor o kreditu za koji je kao instrument osiguranja dano založno pravo na stambenoj nekretnini ili prijenos prava vlasništva na stambenoj nekretnini radi osiguranja tražbine ili
 - b) ugovor o kreditu čija je namjena stjecanje ili zadržavanje prava vlasništva potrošača na stambenoj nekretnini

4. „dodatna usluga“ je usluga koja se nudi potrošaču u vezi s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu

5. „kreditni posrednik“ je fizička ili pravna osoba koja nije vjerovnik i koja u okviru svoje poslovne djelatnosti ili slobodnog zanimanja kao naknadu može primiti novac ili neki drugi dogovoreni oblik financijske naknade za sljedeće usluge:

a) potrošaču predstavlja ili nudi ugovor o stambenom potrošačkom kreditu

b) potrošaču pomaže obavljanjem pripremnih radnji ili druge vrste predugovornih administrativnih poslova koji nisu oni iz podtočke a) ove točke u vezi s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu ili

c) sklapa ugovor o stambenom potrošačkom kreditu s potrošačem u ime i za račun vjerovnika

6. „skupina“ je skupina vjerovnika koji podliježu izradi konsolidiranih izvješća na konsolidiranoj osnovi u skladu sa zakonom kojim se uređuje računovodstvo poduzetnika

7. „vezani kreditni posrednik“ je kreditni posrednik koji poduzima radnje, pod punom i bezuvjetnom odgovornošću, u ime i za račun:

a) samo jednog vjerovnika

b) samo jedne skupine ili

c) više vjerovnika ili skupina koji ne predstavljaju većinu tržišta

8. „imenovani predstavnik“ je fizička ili pravna osoba koja pruža usluge iz točke 5. ovoga članka, i to u ime i za račun samo jednog kreditnog posrednika

9. „kreditna institucija“ je kreditna institucija kako je uređeno člankom 4. stavkom 1. točkom 1. Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012 (u nastavku teksta: Uredba (EU) br. 575/2013)

10. „nekreditna institucija“ je svaki vjerovnik koji nije kreditna institucija

11. „osoblje“ je:

a) svaka fizička osoba u radnom odnosu kod vjerovnika ili kreditnog posrednika koja radi na poslovima pružanja usluga iz ovoga Zakona ili koja izravno komunicira s potrošačima u okviru pružanja usluga koje se uređuju ovim Zakonom

b) svaka fizička osoba u radnom odnosu kod imenovanog predstavnika koji izravno komunicira s potrošačima u okviru pružanja usluga koje se uređuju ovim Zakonom ili

c) svaka fizička osoba koja je neposredno nadređena ili nadzire osobu iz podtočaka a) ili b) ove točke

12. „ukupni iznos kredita“ je gornja granica ili ukupan iznos koji se potrošaču stavlja na raspolaganje prema ugovoru o kreditu

13. „ukupni iznos koji plaća potrošač“ je zbroj ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova kredita za potrošača iz članka 17. stavka 2. ovoga Zakona

14. „kamatna stopa“ je kamatna stopa izražena kao fiksni ili promjenjivi postotak koja se primjenjuje godišnje na iznos dobivenog stambenog potrošačkog kredita

15. „procjena kreditne sposobnosti“ je procjena vjerojatnosti ispunjavanja dužnikove obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu

16. „trajni medij“ je instrument koji potrošaču omogućuje pohranu isključivo njemu upućenih informacija na način da ih može koristiti u razdoblju relevantnom za te informacije i koji omogućuje reprodukciju nepromijenjenih pohranjenih informacija

17. „matična država članica“ je:

a) država članica u kojoj vjerovnik ili kreditni posrednik koji je fizička osoba, ima prebivalište ili

b) država članica u kojoj je registrirano sjedište vjerovnika ili kreditnog posrednika koji je pravna osoba, odnosno mjesto upravljanja vjerovnikom ili kreditnim posrednikom ako prema pravu te države članice pravne osobe nemaju obvezu upisa sjedišta u javni registar

18. „država članica domaćin“ je država članica u kojoj vjerovnik ili kreditni posrednik iz druge države članice pruža usluge uređene ovim Zakonom putem podružnice ili neposredno

19. „savjetodavna usluga“ je usluga davanja osobnih preporuka potrošaču vezanih uz jednu ili više aktivnosti koje se odnose na ugovor o stambenom potrošačkom kreditu i čini uslugu odvojenu od usluge odobravanja stambenog potrošačkog kredita i od usluge kreditnog posredovanja iz točke 5. ovoga članka

20. „nadležno tijelo“ je tijelo koje država članica odredi kao nadležno za poslove nadzora nad stambenim potrošačkim kreditiranjem, a u Republici Hrvatskoj nadležno tijelo je Hrvatska narodna banka

21. „ugovor o kreditu za premošćivanje“ je ugovor o kreditu na neodređeno vrijeme ili u kojem je rok dospijeca do 12 mjeseci, a kojim se potrošač koristi kao privremenim rješenjem za financiranje tijekom prijelaza na neki drugi financijski aranžman za nekretninu

22. „potencijalna obveza ili jamstvo“ je ugovor o kreditu koji služi kao jamstvo za drugu, odvojenu i pomoćnu transakciju i prema kojem se glavnica osigurana nekretninom povlači samo ako dođe do jednog ili više događaja navedenih u ugovoru

23. „ugovor o kreditu sa zajedničkim vlasničkim kapitalom“ je ugovor o kreditu pri kojem se otplata glavnice temelji na ugovorno utvrđenom postotku vrijednosti nekretnine u trenutku isplate kapitala ili otplata iznosa kredita

24. „praksa vezanja usluga“ je praksa kod koje se ugovor o stambenom potrošačkom kreditu nudi ili sklapa u paketu s drugim zasebnim financijskim proizvodima ili uslugama, a pri tome ugovor o stambenom potrošačkom kreditu potrošaču nije zasebno dostupan

25. „praksa objedinjavanja usluga“ je praksa kod koje se ugovor o stambenom potrošačkom kreditu nudi ili sklapa u paketu s drugim zasebnim financijskim proizvodima ili uslugama, a pri tome je ugovor o stambenom potrošačkom kreditu dostupan i zasebno, ali ne nužno pod istim uvjetima kao kad je ponuđen u paketu s dodatnim uslugama

26. „ugovor o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti“ je ugovor o stambenom potrošačkom kreditu u kojem je kredit:

a) nominiran u valuti ili vezan uz valutu koja se razlikuje od one u kojoj potrošač prima dohodak ili drži imovinu kojom je osigurana isplata tog kredita ili

b) nominiran u valuti ili vezan uz valutu koja se razlikuje od valute države članice u kojoj potrošač ima prebivalište

27. „kredit vezan uz valutu“ iz točke 26. ovoga članka je ugovor o stambenom potrošačkom kreditu kojim je ugovoreno da potrošač svoju obvezu ispunjava u valuti Republike Hrvatske, a vrijednost obveze izračunava se na temelju tečaja valute Republike Hrvatske u odnosu na stranu valutu

28. „stambena nekretnina“ je:

a) obiteljska kuća ili stan namijenjen stanovanju, te kuća ili stan za odmor

b) garaža ili parkirališno mjesto koje potrošač kupuje ili zalaže zajedno sa stambenom nekretninom iz podtočke a) ove točke ili

c) građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine iz podtočke a) ove točke

29. „pravo na odustanak od ugovora“ je pravo potrošača da, bez vjerovnikova utjecaja na njega, u dodatnom razdoblju nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu razmisli o pravima, obvezama i svim posljedicama koje proizlaze iz tog ugovora i odluči želi li ostati pri tom sklopljenom ugovoru

30. „konverzija“ je promjena valute obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu na način da se prvotno ugovorena valuta obveze mijenja u obvezu u alternativnoj valuti

31. „ugovor o konverziji“ je izmjena ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ili novi ugovor o stambenom potrošačkom kreditu kojim se provodi konverzija sukladno članku 23. ovoga Zakona

32. „kreditna unija“ je kreditna unija kako je uređena zakonom kojim se uređuje poslovanje kreditnih unija

33. „kreditni registar“ je baza podataka koja se koristi za procjenu kreditne sposobnosti potrošača uključujući pravne osobe i udruge koje su, između ostalog, osnovane radi pružanja podataka potrebnih za procjenu kreditne sposobnosti potrošača

34. „država članica“ je država članica Europske unije i država potpisnica Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru (SL, L 1, 3.1.1994.)

35. „treća zemlja“ je država koja nije država članica.

Područje primjene

Članak 4.

(1) Ovaj se Zakon primjenjuje na ugovore o stambenom potrošačkom kreditu osim na:

1. ugovore o kreditu uz otplatu kredita iz vrijednosti nekretnine koja služi kao osiguranje tražbine prema kojima vjerovnik:

a) podmiruje obveze iz ugovora o kreditu uplatom paušalnog iznosa, obročnim plaćanjem ili na neki drugi način u zamjenu za iznos koji proizlazi iz buduće prodaje stambene nekretnine ili prava koje se odnosi na stambenu nekretninu i

b) neće tražiti otplatu kredita dok ne nastupi jedan ili više specificiranih događaja u životu potrošača, osim ako potrošač prekrši ugovorne obveze što vjerovniku omogućuje da raskine ugovor o kreditu

2. ugovore o kreditu prema kojima poslodavac, izvan svoje poslovne djelatnosti, odnosno sindikat odobrava kredit posloprimcima odnosno članovima sindikata bez kamata ili po efektivnoj kamatnoj stopi nižoj od stopa koje prevladavaju na tržištu, pri čemu takvi ugovori o kreditu nisu u ponudi za širu javnost

3. ugovore o kreditu prema kojima se kredit odobrava bez kamata i bez ikakvih drugih naknada, osim onih koje služe za nadoknadu troškova izravno povezanih s osiguranjem kredita

4. ugovore o kreditu u obliku dopuštenog prekoračenja po računu kada obveza otplate kredita nastupa u roku od 30 dana

5. ugovore o kreditu koji su rezultat nagodbe postignute na sudu ili pred nekim drugim tijelom određenim zakonom

6. ugovore o kreditu koji se odnose na odgođeno plaćanje postojećeg duga bez naknade, a koji nisu obuhvaćeni stavkom 1. točkom a) ovoga članka.

(2) Na području Republike Hrvatske ugovore o stambenom potrošačkom kreditu smiju odobravati samo sljedeći vjerovnici:

1. kreditna institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koja je od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za pružanje bankovnih usluga

2. kreditna institucija iz druge države članice koja u skladu sa zakonom kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija ovlašten pružati bankovne usluge na području Republike Hrvatske preko podružnice na području ili neposredno

3. podružnica kreditne institucije iz treće zemlje koja je od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za osnivanje podružnice kreditne institucije iz treće zemlje i

4. kreditna unija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koja je od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za rad.

(3) Odredbe ovoga Zakona koje se odnose na kreditnu instituciju primjenjuju se na podružnicu kreditne institucije iz treće zemlje koja je od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za osnivanje podružnice kreditne institucije iz treće zemlje na području Republike Hrvatske i kreditnu uniju.

(4) Vjerovnik koji nudi ili odobrava stambeni potrošački kredit na području Republike Hrvatske dužan je primjenjivati odredbe ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona.

(5) Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na:

1. ugovore o kreditu za premošćivanje

2. ugovore o kreditu sa zajedničkim vlasničkim kapitalom i

3. ugovore o potrošačkom kreditu koji je namijenjen adaptaciji stambenih nekretnina.

(6) Ako ovim Zakonom nije drugačije propisano, na stambene potrošačke kredite primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje zaštita potrošača i zakona kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija. Na stambene potrošačke kredite koji su predmet ovoga Zakona ne primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje potrošačko kreditiranje.

(7) Potrošač se ne može odreći niti jednog od prava koja su mu dodijeljena ovim Zakonom.

(8) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje događaje iz stavka 1. točke 1. podtočke b) ovoga članka.

Nadležno tijelo i čuvanje povjerljivih podataka

Članak 5.

(1) Nadzor nad primjenom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona kod vjerovnika iz članka 4. stavka 2. ovoga Zakona i kreditnih posrednika iz članka 29. stavka 1. ovoga Zakona provodi Hrvatska narodna banka u skladu s odredbama ovoga Zakona na način propisan zakonom kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija odnosno kreditnih unija osim ako ovim Zakonom nije što drugo propisano.

(2) Ako Hrvatska narodna banka iz podataka koje prikupi pri izvršavanju zadataka iz svoje nadležnosti utvrdi da postoje činjenice i okolnosti koje upućuju da usluge iz područja primjene ovoga Zakona pružaju osobe koje za to nisu ovlaštene, obavijestit će o tome Državno odvjetništvo Republike Hrvatske i neko drugo nadležno nadzorno tijelo.

(3) Hrvatska narodna banka dužna je čuvati tajnost svih podataka koje je saznala obavljajući svoje ovlasti na temelju ovoga Zakona te ih ne smije otkriti drugim osobama i tijelima.

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, sljedeće davanje podataka ne predstavlja povredu čuvanja tajnosti:

1. davanje podataka u agregiranom obliku iz kojih nije moguće utvrditi osobne ili poslovne podatke

2. davanje podataka u slučajevima i na način predviđen ovim Zakonom

3. dostavljanje podataka za potrebe provođenja kaznenog postupka ili postupka koji mu prethodi, a to pisanim putem zatraži ili naloži nadležni sud, Ured za suzbijanje korupcije i organiziranoga kriminaliteta, Državno odvjetništvo Republike Hrvatske, Ministarstvo unutarnjih poslova ako mu je to pisanim putem naložilo Državno odvjetništvo Republike Hrvatske, ili to pisanim putem zatraži tijelo ovlašteno za provođenje kaznenog postupka iz druge države članice i

4. razmjenjivanje podataka u skladu s drugim zakonima i pravom Europske unije.

(5) Odredba stavka 3. ovoga članka odnosi se i na sve fizičke osobe koje u bilo kojem svojstvu rade ili su radile u Hrvatskoj narodnoj banci, te na revizore i stručne osobe koje obavljaju ili su obavljale poslove po nalogu Hrvatske narodne banke.

(6) Sve osobe, tijela i njihovi zaposlenici koje su na temelju stavka 4. točaka 2. do 4. ovoga članka primile podatke iz stavka 3. ovoga članka dužne su se njima koristiti isključivo u svrhu za koju su dani te ih ne smiju priopćiti ili učiniti dostupnima trećim osobama, osim u slučajevima propisanim zakonom.

II. FINANCIJSKA EDUKACIJA POTROŠAČA

Financijska edukacija potrošača

Članak 6.

Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su učiniti dostupnim, na vidljivom mjestu u poslovnim prostorijama u kojima pružaju usluge potrošačima i na svojim internetskim stranicama, jasne i općenite informacije na hrvatskom jeziku o postupku odobravanja stambenog potrošačkog kredita te informirati potrošače o mogućnosti dobivanja savjeta unutar savjetovališta za zaštitu potrošača, ako ista postoje.

III. UVJETI PRIMJENJIVI NA KREDITNE INSTITUCIJE I KREDITNE POSREDNIKE

Pravila poslovnog ponašanja pri odobravanju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu

Članak 7.

(1) Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su pri osmišljavanju kreditnih proizvoda, odobravanju, posredovanju ili pružanju savjetodavnih usluga povezanih s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu i, prema potrebi, dodatnih usluga potrošačima te pri ispunjavanju obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu postupati pošteno, pravedno, transparentno i profesionalno, uzimajući u obzir prava i interese potrošača.

(2) Odobravanje, posredovanje ili pružanje savjetodavnih usluga povezanih s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su provoditi na temelju informacija o okolnostima vezanim uz potrošača i o svim posebnim zahtjevima koje je potrošač dao na znanje kreditnoj instituciji ili kreditnom posredniku te zasnivati na razumnim pretpostavkama o rizicima u odnosu na potrošačev položaj tijekom trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu. Pri pružanju savjetodavnih usluga kreditna institucija ili kreditni posrednik dužni su pribaviti i uzeti u obzir i informacije u skladu s člankom 22. stavkom 4. ovoga Zakona.

(3) Pri ugovaranju stambenog potrošačkog kredita, kreditna institucija ne smije ugovarati primitke svom osoblju i kreditnom posredniku, niti kreditni posrednik svom osoblju, na način koji bi bio u suprotnosti s poštivanjem pravila poslovnog ponašanja iz stavka 1. ovoga članka. Kreditna institucija i kreditni posrednik, kada pružaju savjetodavne usluge, dužni su osigurati da struktura primitaka uključenog osoblja ne dovodi u pitanje njihovu sposobnost postupanja u najboljem interesu potrošača, a osobito da nije ovisna o ciljevima prihoda od prodaje.

(4) Kreditna institucija je dužna, u skladu sa svojom veličinom, unutarnjom organizacijom te obujmom i složenošću poslova koje obavlja, pri izradi i primjeni politike primitaka za osoblje odgovorno za procjenu kreditne sposobnosti potrošača osigurati da politike primitaka:

1. budu u skladu i promiču odgovarajuće i učinkovito upravljanje rizicima, bez poticanja rizika koji prelazi razinu rizika prihvatljivog toj kreditnoj instituciji i

2. budu usklađene s poslovnom strategijom, ciljevima i dugoročnim interesima kreditne institucije te one moraju uključivati mjere za sprječavanje sukoba interesa, posebno vodeći računa da primici ne ovise o broju ili udjelu odobrenih kreditnih zahtjeva.

(5) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje zahtjeve iz stavaka 3. i 4. ovoga članka vezane uz primitke osoblja.

Zahtjevi glede znanja i stručnosti

Članak 8.

(1) Osoblje kreditne institucije i kreditnog posrednika, koji posluju na temelju ovoga Zakona, na poslovima osmišljavanja, ponude ili odobravanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu te pružanja usluga kreditnog posredovanja ili pružanja savjetodavnih usluga mora ispunjavati sljedeće uvjete:

1. odgovarajuću razinu znanja i
2. odgovarajuću razinu stručnosti.

(2) Ako kreditna institucija iz druge države članice ili kreditni posrednik iz druge države članice na području Republike Hrvatske:

1. pružaju svoje usluge preko podružnice, dužni su ispunjavati zahtjeve iz ovoga članka
2. neposredno pružaju svoje usluge, dužni su ispunjavati minimalne zahtjeve pobliže uređene podzakonskim propisom iz stavka 3. ovoga članka.

(3) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje zahtjeve u svezi znanja i stručnosti iz stavka 1. ovoga članka i način njihova ispunjavanja.

IV. INFORMACIJE I POSTUPCI PRIJE SKLAPANJA UGOVORA O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU

Opće odredbe primjenjive na oglašavanje i promidžbu

Članak 9.

(1) Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su osigurati da sve vrste oglašavanja i promidžbeni sadržaji u svezi s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu budu vjerodostojni i jasni te da ne dovode potrošača u zabludu.

(2) Kreditna institucija i kreditni posrednik ne smiju primjenjivati izražavanje koje bi kod potrošača moglo pobuditi lažna očekivanja u vezi s dostupnošću ili ukupnim troškom kredita za potrošače.

Standardne informacije koje se moraju uključiti u oglašavanje

Članak 10.

(1) Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su 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 kredita koje snosi potrošač, objaviti informacije u skladu s ovim člankom.

(2) Informacije iz stavka 1. ovoga članka moraju na jasan, određen i vidljiv način sadržavati sljedeće:

1. naziv kreditne institucije ili naziv kreditnog posrednika
2. ako je primjenjivo, da će ugovor o stambenom potrošačkom kreditu biti osiguran stambenom nekretninom
3. kamatnu stopu uz naznaku je li fiksna ili promjenjiva ili kombinacija objiju stopa, uključujući pojedinosti o svim naknadama uključenima u ukupne troškove kredita za potrošača
4. ukupan iznos kredita
5. efektivna kamatna stopa koja mora biti uključena u oglašavanju barem jednako uočljivo kao bilo koja kamatna stopa
6. ako je primjenjivo, trajanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu
7. ako je primjenjivo, iznos obroka odnosno anuiteta
8. ako je primjenjivo, ukupan iznos koji plaća potrošač
9. ako je primjenjivo, broj obroka odnosno anuiteta i
10. ako je primjenjivo, upozorenje o činjenici da moguće promjene tečaja mogu utjecati na ukupan iznos koji plaća potrošač.

(3) Informacije iz stavka 2. ovoga članka, osim informacija navedenih u točkama 1., 2. i 10., moraju biti navedene u obliku reprezentativnog primjera. Reprezentativni primjer je onaj primjer prema čijim uvjetima, ili boljim, najmanje dvije trećine potrošača može sklopiti ugovor o stambenom potrošačkom kreditu.

(4) Kada je za odobravanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ili za odobravanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu pod uvjetima pod kojima se nudi na tržištu obvezno sklapanje ugovora o dodatnim uslugama koje se odnose na ugovor o stambenom potrošačkom kreditu, posebice o osiguranju, i kada se troškovi dodatne usluge ne mogu utvrditi unaprijed, obveza sklapanja ugovora o dodatnim uslugama se mora navesti na jasan, određen i vidljiv način, zajedno s efektivnom kamatnom stopom.

(5) Informacije iz stavaka 2. i 4. ovoga članka moraju biti jasno čitljive ili prema potrebi jasno čujne, ovisno o mediju koji se upotrebljava za oglašavanje.

(6) Uz informacije iz stavaka 2. i 4. ovoga članka u oglašavanje mora biti uključeno i sažeto i proporcionalno upozorenje o rizicima povezanim s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti ili s promjenjivim kamatnim stopama.

Praksa vezanja i objedinjavanja usluga

Članak 11.

- (1) Kreditna institucija ne smije provoditi praksu vezanja usluga.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka kreditna institucija može tražiti od potrošača da ugovori odgovarajuću policu osiguranja povezanu s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu. Kreditna institucija dužna je prihvatiti policu osiguranja od osiguravatelja koji se razlikuje od osiguravatelja čije police uobičajeno prihvaća, ako takva polica ima razinu jamstva istovjetnu onoj koju je predložila kreditna institucija.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, odobravanje stambenih potrošačkih kredita od strane stambenih štedionica stambenim štedišama na način uređen zakonom kojim se uređuje stambena štednja i državno poticanje stambene štednje ne smatra se praksom vezanja usluga u smislu ovoga Zakona.

(4) Kreditna institucija može provoditi praksu objedinjavanja usluga.

Pružanje informacija potrošačima bez naknade

Članak 12.

(1) Informacije koje su kreditna institucija i kreditni posrednik obvezni pružiti potrošaču na temelju ovoga Zakona pružaju se bez naknade osim ako ovim Zakonom za pojedine informacije nije drugačije propisano.

(2) Kreditna institucija je dužna na zahtjev potrošača, bez naknade, i u svakom trenutku tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, staviti 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 u ukupno plaćenju glavnici, kamatama i troškovima, specifikaciju uplata i pregled promjena kamatnih stopa po kreditu

Opće informacije

Članak 13.

(1) Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su potrošaču staviti na raspolaganje jasne i razumljive opće informacije o ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu na papiru, u elektroničkom obliku ili nekom drugom trajnom mediju.

(2) Opće informacije iz stavka 1. ovoga članka obuhvaćaju najmanje sljedeće:

1. tvrtku i sjedište odnosno ime i prezime te adresu davatelja informacija

2. namjenu za koju se stambeni potrošački kredit može koristiti

3. vrste instrumenata osiguranja te informaciju o tome prihvaćaju li se instrumenti osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici ili trećoj zemlji

4. moguće trajanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu

5. dostupne kamatne stope uz navođenje jesu li fiksne ili promjenjive, s kratkim opisom značajki fiksne i promjenjive stope, uključujući učinke za potrošača povezane s time

6. ako je ponuđeno sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti, mora biti navedena strana valuta ili valute, zajedno s objašnjenjem o učincima za potrošača, uključujući tečaj po kojem se obavlja isplata i naplata kredita, te uvjetima za povlačenje iznosa iskorištenoga kredita (tranše)
7. reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita, ukupan trošak kredita za potrošača, ukupan iznos koji plaća potrošač i efektivnu kamatnu stopu
8. moguće dodatne troškove koji nisu uključeni u ukupan trošak kredita za potrošača, a koje je potrošač obvezan platiti u vezi s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu
9. izbor različitih dostupnih mogućnosti za povrat stambenog potrošačkog kredita uključujući broj, učestalost i iznos redovnih obroka odnosno anuiteta za otplatu
10. ako je primjenjivo, jasnu i sažetu izjavu da pridržavanje uvjeta ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ne jamči otplatu ukupnog iznosa kredita u skladu s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu
11. uvjete za prijevremenu otplatu
12. je li potrebno izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine, tko je obvezan osigurati procjenu vrijednosti nekretnine i je li procjena vrijednosti nekretnine dodatni trošak za potrošača
13. dodatne usluge koje je potrošač dužan ugovoriti kao uvjet za odobravanje stambenog potrošačkog 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
14. opće upozorenje o mogućim posljedicama nepoštivanja obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i
15. postojanje prava na odustanak od ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, razdoblje tijekom kojega se to pravo može ostvarivati i drugi uvjeti koji uređuju njegovo ostvarivanje uključujući informacije koje se odnose na obvezu potrošača da plati iskorišteni iznos glavnice i kamate u skladu s člankom 14. ovoga Zakona.

Informacije prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i pravo na odustanak od ugovora

Članak 14.

(1) Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su potrošaču staviti 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 tome hoće li sklopiti ugovor o stambenom potrošačkom kreditu:

1. bez neopravdanog odlaganja, nakon što je potrošač dao potrebne informacije o svojim potrebama, financijskom stanju i preferencijama u skladu s člankom 20. ovoga Zakona i

2. pravodobno, prije nego što se potrošač obveže ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu ili prihvatom ponude.

(2) Personalizirane informacije iz stavka 1. ovoga članka pružaju se na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju putem Europskoga standardiziranog informativnog obrasca (u daljnjem tekstu: ESIS), a kako je pobliže uređeno podzakonskim propisom iz stavka 13. ovoga članka.

(3) Ako se potrošaču dostavi ponuda koja je obvezujuća za kreditnu instituciju, kreditna institucija dužna ju je dostaviti na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju i priložiti ESIS-u ako:

1. potrošaču prethodno nije bio pružen ESIS ili

2. ako se značajke ponude razlikuju od informacija iz prethodno pruženog ESIS-a.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka kreditna institucija dužna je potrošaču ostaviti rok od najmanje 15 dana za usporedbu ponuda, procjenu njihovih učinaka i donošenje informirane odluke. Navedeni rok je razdoblje razmatranja prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(5) Potrošač ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odustati od ugovora bez navođenja razloga. Na odustanak od ugovora ne primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje zaštita potrošača u dijelu koji se odnosi na pravo potrošača na jednostrani raskid ugovora o financijskim uslugama sklopljenim sredstvom daljinske komunikacije.

(6) O odustanku od ugovora o stambenom potrošačkom kreditu potrošač je dužan obavijestiti kreditnu instituciju i ako je primjenjivo drugog pružatelja dodatne usluge u pisanom obliku. Ako odustane od ugovora, potrošač je dužan platiti kreditnoj instituciji glavnice i ugovorene kamate na glavnice od dana povlačenja novca do dana otplate glavnice bez odgode, najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je kreditnoj instituciji poslao obavijest o odustanku. Kamata se obračunava na temelju ugovorene kamatne stope.

(7) U slučaju odustanka od ugovora kreditna institucija nema pravo na drugu naknadu od potrošača, osim naknade za jednokratne pristojbe koje kreditna institucija plaća javnom upravnom tijelu, ako takve pristojbe postoje.

(8) Ako su kreditna institucija ili drugi pružatelj dodatne usluge ugovorili s potrošačem i dodatne usluge, potrošač ima pravo u roku od 14 dana od dostave obavijesti iz stavka 6. ovoga članka, odustati i od ugovora o dodatnim uslugama. O odustanku od ugovora o dodatnim uslugama potrošač je dužan obavijestiti kreditnu instituciju ili drugog pružatelja dodatne usluge u pisanom obliku.

(9) Ako su kreditna institucija ili kreditni posrednik potrošaču prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu dostavili ESIS, smatra se da su time ispunili zahtjeve o informiranju potrošača prije sklapanja ugovora na daljinu kako je utvrđeno propisima kojima se uređuje zaštita potrošača.

(10) Sve dodatne informacije koje bi kreditna institucija ili kreditni posrednik mogao pružiti potrošaču ili ih je obvezan pružiti potrošaču, pružaju se u zasebnom dokumentu, koji se može priložiti ESIS-u.

(11) Ugovor o stambenom potrošačkom kreditu sklapa se u pisanom obliku ili uporabom naprednog elektroničkog potpisa i mora jasno i sažeto sadržavati sljedeće bitne sastojke:

1. vrstu kredita

2. naziv i adresu vjerovnika i ime i prezime potrošača te, ako je primjenjivo, naziv i adresu uključenoga kreditnog posrednika

3. ukupan iznos i valuta kredita, te uvjete kojima je uređeno povlačenje iznosa iskorištenog kredita

4. trajanje ugovora o kreditu

5. vrstu i visinu kamatne stope, ako je primjenjivo, parametar promjenjivosti koji uređuju njezinu promjenu i fiksni dio kamatne stope izraženi u postotku, kao i razdoblja, uvjete i postupke promjene te kamatne stope i, ako se u različitim okolnostima primjenjuju različite kamatne stope, informacije iz ove točke u odnosu na sve stope koje se primjenjuju

6. visinu efektivne kamatne stope na dan sklapanja ugovora i popis svih troškova uključenih u izračun efektivne kamatne stope

7. ako je primjenjivo, pogodnosti kojima se utječe na ukupne troškove kredita za potrošača

8. učestalost i broj uplata te iznos pojedinačnog obroka ili anuiteta koje je potrošač dužan izvršiti

9. otplatni plan

10. bitna obilježja i vrijednost instrumenta osiguranja te, ako je primjenjivo, ime i prezime jamca

11. ako je primjenjivo, bitna obilježja dodatnih usluga koje su ugovorene zajedno s ugovorom o kreditu uz informaciju o pravu potrošača na otkaz dodatne usluge, uvjete i posljedice istog te, ako je primjenjivo, moguće posljedice raskida ugovora o dodatnim uslugama

12. pravo na prijevremenu otplatu i postupak ranije otplate te informacije o pravu vjerovnika na naknadu i način na koji će se ona utvrđivati

13. ako je primjenjivo, uvjete za ostvarivanje prava potrošača iz članka 28. stavka 4. ovoga Zakona

14. pravo na odustanak od ugovora o kreditu, razdoblje tijekom kojega se to pravo može ostvarivati, uključujući i informacije koje se odnose na obvezu potrošača da plati iskorišteni iznos glavnice i kamate u skladu sa stavkom 6. ovoga članka te, ako je primjenjivo, posljedice odustanka od ugovora o kreditu, na ugovore o dodatnim uslugama

15. pravo i uvjete za konverziju iz članka 23. ovoga Zakona

16. upozorenje na posljedice izostalih uplata

17. pravo na prigovor

18. način pristupa izvansudskom ili alternativnom rješavanju potrošačkih sporova.

(12) Kreditna institucija odnosno kreditni posrednik dužni su, bez naknade, svim drugim sudionicima ugovornog odnosa (sudužnicima, založnim dužnicima, jamcima i dr.) učiniti dostupnim sve informacije iz ovoga članka te na zahtjev potrošača ili drugih sudionika ugovornog odnosa dati primjerak nacрта ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(13) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje sadržaj i oblik ESIS-a te minimalni sadržaj tog obrasca u slučaju glasovne telefonske komunikacije utvrđene propisima kojima se uređuje zaštita potrošača.

Zahtjevi za pružanje informacija i obveze kreditnih posrednika prema potrošačima

Članak 15.

(1) Prije pružanja bilo koje od usluga kreditnog posredovanja iz članka 3. točke 5. ovoga Zakona kreditni posrednik dužan je na papiru ili nekom drugom trajnom mediju pravodobno potrošaču pružiti sljedeće informacije:

1. tvrtka i sjedište odnosno ime i prezime te adresa kreditnog posrednika

2. naziv sudskog ili drugog registra u koji je upisan, osnovni identifikacijski broj (OIB) ili matični broj subjekta (MBS)

3. je li vezan za jednu ili više kreditnih institucija te naziv tih kreditnih institucija pri čemu može navesti da je neovisan ako ispunjava uvjet iz članka 22. stavaka 5. do 7. ovoga Zakona

4. pruža li savjetodavne usluge

5. naknadu koju je potrošač dužan platiti kreditnom posredniku za njegove usluge ili ako to nije moguće, metodu izračuna naknade

6. postupke kojima se potrošačima ili drugim zainteresiranim stranama omogućuje podnošenje prigovora unutar kreditnog posrednika, kreditne institucije za koju je kreditni posrednik vezan te moguće načine izvansudskog rješavanja sporova i

7. iznos provizije ili drugih poticaja koje se kreditna institucija ili treća strana obvezala platiti kreditnom posredniku za njegove usluge vezane uz ugovor o stambenom potrošačkom kreditu. Ako iznos nije poznat u trenutku objave, kreditni posrednik dužan je obavijestiti potrošača da će iznos biti naveden naknadno, u sklopu ESIS-a.

(2) Ako kreditni posrednik potrošaču obračuna naknadu, a od kreditne institucije ili treće strane prima proviziju, dužan je potrošaču objasniti hoće li se za iznos te provizije djelomično ili u potpunosti umanjiti iznos naknade.

(3) Nevezani kreditni posrednici, a koji primaju proviziju od jedne ili više kreditnih institucija, dužni su na zahtjev potrošača dati informacije o visinama provizija koje su im dužne platiti kreditne institucije čije ugovore o kreditu nude potrošaču. Kreditni posrednik dužan je obavijestiti potrošača da ima pravo zatražiti takvu informaciju.

(4) Kreditni posrednik dužan je priopćiti kreditnoj instituciji iznos naknade koju je potrošač dužan platiti kreditnom posredniku za njegove usluge u svrhu izračuna efektivne kamatne stope, ako je takva naknada ugovorena.

(5) Odredbe ovoga članka primjenjuju se i na kreditnu instituciju kada obavlja poslove kreditnog posredovanja.

Odgovarajuća objašnjenja za potrošače

Članak 16.

(1) Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su potrošaču pružiti primjerena objašnjenja o predloženim ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima i dodatnim uslugama, kako bi potrošač mogao procijeniti jesu li ti predloženi ugovori o stambenim potrošačkim kreditima i dodatne usluge prilagođeni njegovim potrebama i financijskoj situaciji.

(2) Objašnjenja, ako je primjenjivo, uključuju:

1. informacije prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu koje se trebaju pružiti u skladu s:

a) člankom 14. ovoga Zakona ako informacije pruža kreditna institucija ili

b) člancima 14. i 15. ovoga Zakona ako informacije pruža kreditni posrednik

2. bitne karakteristike predloženih ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i dodatnih usluga

3. posebne učinke koje bi predloženi ugovor o stambenom potrošačkom kreditu i dodatna usluga mogli imati na potrošača uključujući posljedice neispunjavanja obveze iz tog ugovora ili dodatne usluge i

4. ako se dodatne usluge nude zajedno s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu, informaciju može li se svaka pojedinačna usluga otkazati zasebno te koje posljedice mogu iz toga proizaći za potrošača ako to učini.

V. EFEKTIVNA KAMATNA STOPA

Izračun efektivne kamatne stope

Članak 17.

(1) Efektivna kamatna stopa je kamatna stopa koja iskazuje ukupne troškove kredita za potrošače i izražena je kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita, te izjednačuje na

godišnjoj osnovi sadašnju vrijednost svih budućih ili postojećih obveza (povlačenja tranše, otplata i naknada) ugovorenih između vjerovnika i potrošača.

(2) Ukupni troškovi kredita za potrošača iz stavka 1. ovoga članka uključuju:

1. ukupne troškove stambenoga potrošačkog kredita za potrošača, koji uključuju kamate, naknade, poreze i sve druge naknade koje potrošač mora platiti u vezi s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu te koji su poznati vjerovniku, osim troškova javnog bilježnika, troškove dodatnih usluga koje se odnose na ugovor o stambenom potrošačkom kreditu, a osobito premije osiguranja, uključeni su ako je sklapanje ugovora o pružanju drugih usluga obvezno radi dobivanja kredita ili dobivanja kredita prema uvjetima koji vrijede na tržištu

2. trošak procjene vrijednosti nekretnine ako je ta procjena vrijednosti nužna za odobravanje stambenoga potrošačkog kredita i

3. troškove otvaranja i upravljanja pojedinim računom, korištenja sredstava plaćanja i za transakcije i za povlačenje tranše s tog računa te druge troškove vezane uz platni promet u slučajevima kad je otvaranje ili vođenje računa ugovoreno uz odobravanje stambenoga potrošačkog kredita ili za odobravanje stambenoga potrošačkog kredita prema uvjetima pod kojima se nudi na tržištu.

(3) Ukupni troškovi kredita za potrošača iz stavka 2. ovoga članka ne uključuje troškove prijenosa prava vlasništva nekretnine i sve naknade koje je potrošač dužan platiti za neispunjavanje obveza utvrđenih ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu.

(4) Naknade za odobrene stambene potrošačke kredite moraju biti vezane uz stvarni trošak odobravanja tog kredita, a nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu nije dopušteno uvođenje novih naknada niti je dopušteno neopravdano povećanje naknada koje su postojale u trenutku sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(5) Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su izračunavati efektivnu kamatu stopu prilikom oglašavanja iz članka 10. ovoga Zakona, stavljanja na raspolaganje općih informacija iz članka 13. ovoga Zakona, prilikom izrade personaliziranih informacija iz članka 14. ovoga Zakona, prilikom sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditiranju, kao i tijekom trajanja ugovornog odnosa. Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su efektivnu kamatnu stopu izračunavati u skladu s načinom izračuna, pretpostavkama i elementima za potrebe izračuna efektivne kamatne stope poblize uređenima podzakonskim propisom koji donosi Hrvatska narodna banka na temelju zakona kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija.

(6) Maksimalna efektivna kamatna stopa za stambene potrošačke kredite u skladu s ovim Zakonom jednaka je stopi zakonskih zateznih kamata.

VI. PROCJENA KREDITNE SPOSOBNOSTI

Obveza procjene kreditne sposobnosti potrošača

Članak 18.

(1) Kreditna institucija dužna je prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu detaljno procijeniti kreditnu sposobnost potrošača. Procjena uzima u obzir čimbenike relevantne za procjenu vjerojatnosti da će potrošač ispuniti svoje obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(2) Kreditna institucija dužna je uspostaviti, dokumentirati i redovito ažurirati postupke i vrstu informacija na kojima se temelji procjena kreditne sposobnosti potrošača.

(3) Procjena kreditne sposobnosti potrošača ne smije se pretežito temeljiti na činjenici da je vrijednost stambene nekretnine veća od ukupnog iznosa kredita ili na pretpostavci da će vrijednost stambene nekretnine rasti, osim ako je svrha ugovora o stambenom potrošačkom kreditu izgradnja ili obnova stambene nekretnine.

(4) Nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu kreditna institucija ne može otkazati ili raskinuti ugovor o stambenom potrošačkom kreditu zato što je neispravno provela procjenu kreditne sposobnosti potrošača, osim ako dokaže da je potrošač namjerno uskratio ili krivotvorio informacije iz članka 20. ovoga Zakona.

(5) Kreditna institucija smije s potrošačem sklopiti ugovor o stambenom potrošačkom kreditu samo ako rezultat procjene kreditne sposobnosti potrošača pokazuje kako je vjerojatno da će obveze koje proizlaze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu potrošač ispuniti na način određen tim ugovorom.

(6) Ako je primjenjivo, kreditna institucija dužna je unaprijed obavijestiti potrošača da će izvršiti uvid u kreditni registar, u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita osobnih podataka.

(7) Ako je zahtjev za sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odbijen, kreditna institucija dužna je bez odgode obavijestiti potrošača o odbijanju i, ako je primjenjivo, o tome da se njena odluka temelji na automatiziranoj obradi podataka. Ako se odluka o odbijanju temelji na rezultatima uvida u kreditni registar, kreditna institucija dužna je obavijestiti potrošača bez odgađanja i bez naknade o tome da se odluka o odbijanju temelji na podacima iz kreditnog registra, o rezultatima uvida te o pojedinostima kreditnog registra iz kojeg je pribavila podatke.

(8) Kreditna institucija dužna je kreditnu sposobnost potrošača pratiti kontinuirano tijekom cijelog trajanja ugovornog odnosa, a bez iznimke mora je ponovno procijeniti prije odobravanja znatnijeg povećanja ukupnog iznosa kredita nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, na temelju ažuriranih informacija iz članka 20. ovoga Zakona, osim ako je taj dodatni kredit bio predviđen i uključen u izvornu procjenu kreditne sposobnosti potrošača.

(9) Korištenje osobnih podataka u postupku procjene kreditne sposobnosti potrošača iz ovoga članka ne smatra se postupanjem koje je protivno zakonu kojim se uređuje zaštita osobnih podataka.

(10) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje zahtjeve vezane uz provođenje procesa procjene kreditne sposobnosti potrošača.

Procjena vrijednosti stambene nekretnine

Članak 19.

(1) Procjena vrijednosti stambene nekretnine provodi se u skladu s propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

(2) Procjenitelj koji obavlja procjenu vrijednosti stambene nekretnine mora biti stručno osposobljen i neovisan o postupku odobravanja stambenog potrošačkog kredita kako bi izvršio nepristranu i objektivnu procjenu.

(3) Kreditna institucija dužna je pohraniti procjenu vrijednosti stambene nekretnine na trajnom mediju i o njoj voditi evidenciju.

(4) Državni zavod za statistiku osigurava odgovarajuće statističko praćenje podataka s tržišta stambenih nekretnina te prema potrebi razvija specifične indekse cijena koje javno objavljuje.

(5) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje minimalni sadržaj evidencije kreditne institucije o nekretninama iz područja primjene ovoga Zakona.

Provjera informacija o potrošaču

Članak 20.

(1) Kreditna institucija dužna je procjenu kreditne sposobnosti potrošača iz članka 18. ovoga Zakona provesti na temelju informacija o prihodima i rashodima potrošača i drugim financijskim te ekonomskim okolnostima koje su nužne, dovoljne i proporcionalne. Kreditna institucija dužna je na primjeren način provjeriti prikupljene informacije uključujući, prema potrebi, dokumentaciju koju je moguće neovisno provjeriti.

(2) S ciljem prikupljanja informacija iz stavka 1. ovoga članka kreditna institucija može:

1. upotrijebiti podatke kojima sama raspolaže

2. zatražiti podatke od potrošača, osim podatka koji su javno dostupni, i

3. koristiti se informacijama koje je potrošač dao kreditnom posredniku pri predaji zahtjeva za odobrenje stambenog potrošačkog kredita.

(3) Kreditni posrednik i kreditna institucija kada pruža usluge kreditnog posredovanja dužni su kreditnoj instituciji vjerovniku pravodobno i točno dostaviti sve potrebne informacije pribavljene od potrošača radi procjene kreditne sposobnosti.

(4) Prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu kreditna institucija dužna je jasno i izravno navesti informacije i dokumentaciju koju je moguće neovisno provjeriti, a koje je potrošač dužan dostaviti te rok za dostavu tih informacija. Zahtjev za dostavu informacija mora biti razmjernan i ograničen na informacije potrebne za procjenu kreditne sposobnosti potrošača. Radi procjene kreditne sposobnosti potrošača kreditna institucija može tražiti pojašnjenje informacija koje je primila.

(5) Kreditna institucija ne smije raskinuti ugovor o stambenom potrošačkom kreditu zbog dostave nepotpune informacije od strane potrošača prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(6) Kreditna institucija može raskinuti ugovor o stambenom potrošačkom kreditu ako dokaže da je potrošač namjerno uskratio informacije ili krivotvorio dostavljene informacije.

(7) Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su najkasnije pri zaprimanju zahtjeva za odobrenje stambenog potrošačkog kredita upozoriti potrošača da neće odobriti stambeni potrošački kredit ako kreditna institucija ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti potrošača zato što potrošač ne želi pružiti informacije ili dokumentaciju potrebnu za procjenu njegove kreditne sposobnosti.

VII. PRISTUP KREDITNIM REGISTRIMA

Pristup kreditnim registrima

Članak 21.

(1) Kreditni registri na području Republike Hrvatske dužni su kreditnoj instituciji koja posluje u skladu s ovim Zakonom pružiti informacije kojima raspolažu, a koje su kreditnoj instituciji potrebne radi procjene kreditne sposobnosti potrošača, odnosno praćenja ispunjenja kreditne obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu koji je predmet ovoga Zakona.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka kreditni registar može uvjetovati pružanje informacija iz stavka 1. ovoga članka primjenom načela uzajamnosti.

(3) Kreditni registri mogu naplatiti naknadu za pružanje informacija iz stavka 1. ovoga članka.

VIII. SAVJETODAVNE USLUGE

Standardi savjetodavnih usluga

Članak 22.

(1) Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su potrošača u postupku za odobravanje stambenoga potrošačkog kredita izričito obavijestiti mogu li mu pružiti savjetodavne usluge.

(2) Prije pružanja savjetodavnih usluga ili ako je primjenjivo prije sklapanja ugovora o pružanju savjetodavnih usluga kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su potrošaču na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju pružiti sljedeće informacije:

1. hoće li se preporuka temeljiti na razmatranju isključivo vlastitog izbora proizvoda u skladu sa stavkom 4. točkom 2. ovoga članka ili širokog izbora proizvoda diljem tržišta u skladu sa

stavkom 4. točkom 3. ovoga članka, kako bi potrošač razumio na temelju čega se daje preporuka i

2. ako je primjenjivo, iznos naknade koju je potrošač dužan platiti za savjetodavne usluge ili ako se taj iznos u trenutku objave ne može utvrditi, metodu koja se primjenjuje za izračun te naknade.

(3) Informacije iz stavka 2. ovoga članka mogu se pružiti potrošaču u obliku dodatnih informacija prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(4) Pri pružanju savjetodavnih usluga kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su uz zahtjeve iz članaka 7. i 8. ovoga Zakona ispunjavati i sljedeće zahtjeve:

1. pribaviti potrebne informacije o osobnoj i financijskoj situaciji potrošača, njegovim preferencijama i ciljevima, a kako bi mogli preporučiti odgovarajuće ugovore o stambenom potrošačkom kreditu i takvu procjenu temeljiti na informacijama koje su u tom trenutku ažurne te uzeti u obzir razumne pretpostavke o rizicima glede situacije potrošača tijekom trajanja predloženog ugovora o stambenom potrošačkom kreditu

2. razmotriti dovoljno velik broj ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u svojem rasponu proizvoda i preporučiti jedan ili nekoliko prikladnih ugovora o stambenom potrošačkom kreditu koji odgovaraju potrebama, financijskoj situaciji i osobnim prilikama potrošača

3. postupati u najboljem interesu potrošača na način da se informiraju o potrebama i prilikama potrošača i preporučite prikladne ugovore o stambenom potrošačkom kreditu u skladu s ovim stavkom i stavkom 5. ovoga članka i

4. dati potrošaču na raspolaganje podatke o pruženoj preporuci u pisanom obliku ili na drugom trajnom mediju.

(5) Pri pružanju savjetodavnih usluga nevezani kreditni posrednici dužni su razmotriti dovoljno velik broj ponuda stambenih potrošačkih kredita dostupnih na tržištu i preporučiti jednu ili nekoliko prikladnih ponuda koje su dostupne na tržištu, a odgovaraju potrebama, financijskoj situaciji i osobinama potrošača.

(6) Pri pružanju savjetodavnih usluga kreditne institucije i kreditni posrednici dužni su razlikovati pojmove „savjet“ i „savjetnik“ od pojmova „neovisan savjet“ i „neovisan savjetnik“.

(7) Kreditna institucija i kreditni posrednik mogu upotrebljavati pojmove „neovisan savjet“ i „neovisan savjetnik“ ako su ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. razmotren je dovoljno velik broj ponuda stambenih potrošačkih kredita dostupnih na tržištu i

2. ne primaju naknadu od kreditne institucije za pružene savjetodavne usluge.

(8) Ako kreditna institucija ili kreditni posrednik ocijene da bi, s obzirom na financijsku situaciju potrošača, sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu moglo stvarati za njega poseban rizik, dužni su na taj rizik upozoriti potrošača.

(9) Pružene savjetodavne usluge na temelju ovoga članka ni na koji način ne dovode u pitanje pravo potrošača na dobivanje informacija sukladno članku 16. ovoga Zakona kao ni pravo na pružanje usluga koje potrošaču pomažu u razumijevanju vlastitih financijskih potreba i vrsta proizvoda koji bi te potrebe vjerojatno zadovoljili.

IX. UGOVOR O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU U STRANOJ VALUTI I UGOVOR O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU S PROMJENJIVOM KAMATNOM STOPOM

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 procjene 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 internetskim 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 nije vezan 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.

Prijevremena otplata

Članak 26.

(1) Potrošač ima pravo u svakom trenutku prijevremeno ispuniti, djelomično ili u cijelosti, svoje obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu. U tom slučaju potrošač ima pravo na smanjenje ukupnih troškova kredita iz članka 17. ovoga Zakona, a smanjenje se sastoji od kamata i drugih troškova koji se odnose na preostalo trajanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(2) Kreditna institucija ne smije potrošaču naplatiti naknadu za prijevremeno, djelomično ili u cijelosti, ispunjenje svoje obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(3) Kreditna institucija dužna je nakon primitka pisanog zahtjeva za prijevremenu otplatu potrošaču bez odgode dostaviti na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate. Kreditna institucija u informacijama iz ovoga stavka mora najmanje obuhvatiti kvantificirane posljedice za potrošača koji ispuni svoje obveze prije isteka ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i jasno navesti sve pretpostavke koje je primijenila u obradi zahtjeva, a koje moraju biti razumne i opravdane.

Informacije o promjeni kamatne stope

Članak 27.

(1) Kreditna institucija dužna je obavijestiti potrošača o svim promjenama kamatne stope iz članka 24. stavka 1. ovoga Zakona, na papiru ili nekom drugom trajnom mediju kojeg su ugovorili, najmanje 15 dana prije nego što se one počnu primjenjivati. Ta obavijest sadrži 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.

(2) Ako kreditna institucija na ugovoreni način obavještavanja ne obavijesti potrošača o povećanju kamatne stope najmanje 15 dana prije njezine primjene, dužna je odgoditi primjenu nove kamatne stope do idućega obračunskog razdoblja.

Dospjele neplaćene obveze i dobrovoljna namira

Članak 28.

(1) Kreditna institucija dužna je uspostaviti procese kojima će omogućiti rano prepoznavanje potrošača s mogućim poteškoćama u plaćanju te osigurati učinkovito uspostavljanje kontakata s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju.

(2) Kreditna institucija dužna je prije pokretanja ovršnog postupka poduzimati 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. Kreditna institucija dužna je potrošače koji imaju poteškoće u plaćanju pisano informirati o aktivnostima koje

namjerava poduzeti ili je poduzela u svrhu naplate, te predložiti mjere za olakšanje otplate ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(3) Kreditna institucija ne smije potrošaču koji ima poteškoća u plaćanju odrediti niti ga teretiti za dodatne naknade koje proizlaze iz neispunjavanja obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu. Zatezne kamate ne smatraju se dodatnom naknadom u smislu ovoga Zakona.

(4) Kreditna institucija, potrošač i založni dužnik mogu ugovoriti da se prijenos prava vlasništva nad nekretninom kao instrumentom osiguranja stambenoga potrošačkog kredita na kreditnu instituciju smatra potpunim ispunjenjem svih preostalih obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(5) Ako je ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu ugovorena mogućnost iz stavka 4. ovoga članka, kreditna institucija dužna je zahtjev potrošača prihvatiti bezuvjetno i neopozivo, i u roku od osam dana pozvati založnog dužnika da dostavi ispravu podobnu za upis prijenosa prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

(6) Ako po okončanju ovršnog postupka dug nije podmiren u cijelosti, kreditna institucija dužna je poduzimati razumne i opravdane mjere u svrhu olakšanja otplate dugovanja potrošaču i drugim sudionicima kreditnog odnosa.

(7) Prisilna naplata iz instrumenata osiguranja po stambenim potrošačkim kreditima provodi u skladu sa zakonom kojim se uređuje ovrha.

(8) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje minimalne mjere koje je kreditna institucija dužna ponuditi potrošaču radi postizanja dogovora iz stavka 2. ovoga članka, te mjere za vrijeme trajanja ovršnog postupka i mjere iz stavka 6. ovoga članka.

X. ODOBRENJE ZA PRUŽANJE USLUGA KREDITNOG POSREDOVANJA I NADZORA NAD KREDITNIM POSREDNIKOM

Izdavanje odobrenja

Članak 29.

(1) Usluge kreditnog posredovanja iz članka 3. točke 5. ovoga Zakona na području Republike Hrvatske može pružati:

1. vezani kreditni posrednik sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koji je od Hrvatske narodne banke dobio odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja

2. kreditni posrednik koji je od nadležnog tijela druge države članice dobio odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja ili savjetodavnih usluga

3. kreditna institucija sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koja u skladu s odobrenjem za rad može pružati i te usluge

4. kreditna institucija iz druge države članice koja je u skladu s nacionalnim pravom te države članice ovlaštena pružati usluge kreditnog posredovanja i

5. podružnica kreditne institucije iz treće zemlje koja je od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za osnivanje podružnice kreditne institucije iz treće zemlje.

(2) Pravna osoba koja namjerava pružati usluge kreditnog posredovanja dužna je Hrvatskoj narodnoj banci podnijeti zahtjev za izdavanje odobrenja za pružanje usluga kreditnog posredovanja za stambene potrošačke kredite (u daljnjem tekstu: odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja) u kojem je dužna navesti:

1. usluge iz članka 3. točke 5. ovoga Zakona koje namjerava pružati

2. namjerava li uz usluge iz točke 1. ovoga stavka pružati i savjetodavne usluge i

3. naziv kreditne institucije u čije ime i za čiji račun namjerava pružati usluge kreditnog posredovanja.

(3) Kreditni posrednik dužan je zahtjevu iz stavka 2. ovoga članka priložiti dokaze o ispunjavanju uvjeta za kreditnog posrednika iz članka 31. ovoga Zakona.

(4) Hrvatska narodna banka rješenjem odlučuje o zahtjevu iz stavka 2. ovoga članka. Ako utvrdi da su ispunjeni uvjeti iz članka 31. ovoga Zakona, Hrvatska narodna banka daje odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja. Odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja može sadržavati i odobrenje za pružanje savjetodavnih usluga.

(5) Odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja sadrži usluge za koje je kreditni posrednik dobio odobrenje i naziv kreditne institucije za koju je kreditni posrednik vezan i za koju može pružati usluge kreditnog posredovanja.

(6) Protiv rješenja kojim Hrvatska narodna banka odlučuje o zahtjevu za izdavanju odobrenja iz stavka 2. ovoga članka nije dopuštena žalba, ali se protiv njega može pokrenuti upravni spor.

(7) Pružanje usluga kreditnog posredovanja na području Republike Hrvatske ne smije pružati nitko osim osoba iz stavka 1. ovoga članka.

(8) Kreditni posrednik dužan je, nakon dobivanja odobrenja iz stavka 5. ovoga članka, tražiti odobrenje za svaku dodatnu uslugu koju namjerava pružati kao i za svaku dodatnu kreditnu instituciju za koju namjerava biti vezan i pružati usluge.

(9) Kreditni posrednik koji je dobio odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja od Hrvatske narodne banke ne smije imenovati predstavnike.

(10) Kreditna institucija preuzima punu i bezuvjetnu odgovornost za štetu koju je počinio njezin vezani kreditni posrednik zbog postupanja protivno odredbama ovoga Zakona.

(11) Kreditna institucija ne može odgovornost iz stavka 10. ovoga članka isključiti ili ograničiti.

(12) Kreditna institucija iz stavka 1. točke 3. ovoga članka koja je dobila odobrenje za pružanje osnovne financijske usluge vezane uz poslove kreditiranja, npr. prikupljanja podataka, izrade analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija ovlaštena je pružati sve usluge kreditnog posredovanja iz članka 3. točke 5. ovoga Zakona i savjetodavne usluge.

(13) Kreditna institucija iz stavka 1. točke 4. ovoga članka koja je na temelju odobrenja nadležnog tijela iz druge države članice ovlaštena pružati usluge kreditnog posredovanja može na području Republike Hrvatske pružati savjetodavne usluge ako je te usluge ovlaštena pružati u matičnoj državi članici.

(14) Podružnica kreditne institucije iz treće zemlje iz stavka 1. točke 5. ovoga članka koja je u odobrenju za osnivanje podružnice kreditne institucije iz treće zemlje dobila odobrenje za pružanje usluga vezanih uz poslove kreditiranja, npr. prikupljanja podataka, izrade analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija, može na području Republike Hrvatske pružati i savjetodavne usluge.

Registar kreditnih posrednika

Članak 30.

(1) Hrvatska narodna banka vodi registar kreditnih posrednika iz članka 29. stavka 1. točaka 1. i 2. ovoga Zakona (u daljnjem tekstu: Registar kreditnih posrednika). Registar kreditnih posrednika se redovito ažurira i javno je dostupan na internetskim stanicama Hrvatske narodne banke.

(2) Hrvatska narodna banka dužna je redovito ažurirati i javno objavljivati na svojoj internetskoj stranici i identifikacijske podatke nadležnih tijela za ovlašćivanje i nadzor kreditnih posrednika iz svih drugih država članica.

(3) Registar kreditnih posrednika mora sadržavati najmanje sljedeće podatke:

1. tvrtka i sjedište odnosno ime i prezime te adresa i matični broj kreditnog posrednika
2. ime člana uprave kreditnog posrednika odgovornog za poslove kreditnog posredovanja
3. naziv matične države članice kreditnog posrednika i naziv drugih država članica u kojima kreditni posrednik pruža usluge neposredno ili preko podružnice i
4. je li kreditni posrednik vezan ili nije te, ako je vezan, naziv vjerovnika uz kojeg je vezan.

(4) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje način vođenja i sadržaj registra kreditnih posrednika.

Uvjeti koje kreditni posrednik mora ispunjavati

Članak 31.

(1) Nakon dobivanja odobrenja za pružanje usluga kreditnog posredovanja kreditni posrednik može podnijeti zahtjev za upis u sudski registar djelatnosti pružanja usluga kreditnog posredovanja i pružanja savjetodavnih usluga za stambene potrošačke kredite.

(2) Kreditni posrednik iz članka 29. stavka 1. točke 1. ovoga Zakona može biti samo pravna osoba koja u svakom trenutku ispunjava sljedeće uvjete:

1. osoblje kreditnog posrednika mora imati odgovarajuća znanja i stručnost vezane uz ponudu ili sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i dodatnih usluga, i pružanju savjetodavnih usluga te je o posjedovanju tih znanja dobio potvrdu od kreditne institucije

2. mora imati policu osiguranja od profesionalne odgovornosti ili odgovarajuće jamstvo koje vrijedi na čitavom području na kojem nudi usluge, a takvo osiguranje ili odgovarajuće jamstvo može za njega pružiti i kreditna institucija

3. na osnovi dosadašnjeg poslovanja može se opravdano zaključiti da će kreditni posrednik pružati usluge u skladu s odredbama ovoga Zakona i pravilima struke

4. ne smije biti osuđen za neko od sljedećih kaznenih djela:

a) kaznena djela protiv vrijednosti zaštićenih međunarodnim pravom (glava XIII.), kaznena djela protiv imovine (glava XVII.), osim kaznenih djela povrede prava autora ili umjetnika izvođača (članak 229.), nedozvoljene uporabe autorskog djela ili izvedbe umjetnika izvođača (članak 230.), povrede prava proizvođača zvučne ili slikovne snimke i prava u svezi s radiodifuzijskim emisijama (članak 231.) i povrede prava iz prijavljenog ili zaštićenog izuma (članak 232.), kaznena djela protiv sigurnosti platnog prometa i poslovanja (glava XXI.), kaznena djela protiv vjerodostojnosti isprava (glava XXIII.), kaznena djela protiv službene dužnosti (glava XXV.), osim kaznenih djela neizvršavanja zapovijedi (članak 340.) i povrede čuvanja državne granice (članak 341.) iz Kaznenog zakona (Narodne novine, br. 110/97, 27/98, 50/00, 129/00, 51/01, 111/03, 190/03, 105/04, 84/05, 71/06, 110/07, 152/08 i 57/11)

b) kaznena djela neovlašteno korištenje i odavanje povlaštenih informacija (članak 149.), manipuliranje tržištem i širenje neistinitih informacija (članak 150.), usklađeno djelovanje radi stjecanja protupravne materijalne ili financijske koristi (članak 151.), navođenje neistinitih podataka u prospektu i njegova nedopuštena distribucija (članak 152.), nedopušteno uvrštenje vrijednosnih papira, prikrivanje vlasništva (članak 153.) i nedopuštena trgovina vrijednosnim papirima (članak 154.) iz Zakona o tržištu vrijednosnih papira (Narodne novine, br. 84/02 i 138/06)

c) kaznena djela korištenje, otkrivanje i preporučivanje povlaštenih informacija (članak 3.), manipulacija tržištem (članak 4.) neovlašteno pružanje investicijskih usluga (članak 5.) i neovlašteno obavljanje poslova vezanog zastupnika (članak 6.) iz Zakona o kaznenim djelima protiv tržišta kapitala (Narodne novine, broj 152/08)

d) kaznena djela protiv radnih odnosa i socijalnog osiguranja (glava XII.), kaznena djela protiv imovine (glava XXIII.), kaznena djela protiv gospodarstva (glava XXIV.), kaznena

djela računalnog krivotvorenja (članak 270.), računalne prijevare (članak 271.), kaznena djela krivotvorenja (glava XXVI.) i kaznena djela protiv službene dužnosti (glava XXVIII.) iz Kaznenog zakona

e) kaznena djela iz članka 75. i 76. zakona kojim se uređuje devizno poslovanje

f) kaznena djela davanje netočnih podataka (članak 624.), netočno prikazivanje imovinskog stanja (članak 625.), povreda dužnosti u slučaju gubitka, prezaduženosti ili nesposobnosti za plaćanje (članak 626.), netočno izdavanje ili krivotvorenje potvrde o pravu iz dionica (članak 627.), povreda dužnosti da se daje izvješće (članak 628.) i povreda dužnosti čuvanja tajne (članak 629.) iz Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine, br. 111/93, 34/99., 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15)

g) kaznena djela neovlašteno osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima (članak 229.), neovlaštena ponuda investicijskih fondova (članak 230.), neovlaštena prodaja udjela ili dionica investicijskih fondova (članak 231.) iz Zakona o investicijskim fondovima (Narodne novine, broj 150/05)

5. član uprave odnosno upravnog odbora kreditnog posrednika odgovoran za poslove kreditnog posredovanja mora ispunjavati sljedeće uvjete:

a) imati dobar ugled

b) imati odgovarajuća znanja, stručnost, sposobnosti i iskustvo potrebno za vođenje poslova kreditnog posrednika i

c) ispunjavati uvjete za člana uprave u skladu sa zakonom kojim se uređuju trgovačka društva

6. sklopljen ugovor ili predugovor o pružanju usluga kreditnog posredovanja s kreditnom institucijom za koju je vezan.

(3) Smatra se da nema dobar ugled iz stavka 2. točke 5. podtočke a) ovoga članka osoba koja je pravomoćno osuđena za neko od kaznenih djela iz stavka 2. točke 4. ovoga članka ili kaznena djela protiv života i tijela (glava X.), kaznena djela protiv vrijednosti zaštićenih međunarodnim pravom (glava XIII.), kaznena djela protiv spolne slobode i spolnog ćudoređa (glava XIV.) iz Kaznenog zakona (Narodne novine, br. 110/97, 27/98, 50/00, 129/00, 51/01, 111/03, 190/03, 105/04, 84/05, 71/06, 110/07, 152/08 i 57/11), kaznena djela protiv života i tijela (glava X.), kaznena djela protiv spolne slobode (glava XVI.) iz Kaznenog zakona ili nad kojim je proveden osobni stečaj.

(4) Hrvatska narodna banka ovlaštena je podatke o pravomoćnoj osuđivanosti za kaznena djela i prekršaje u Republici Hrvatskoj pribaviti iz kaznene odnosno prekršajne evidencije na temelju obrazloženog zahtjeva i za djela koja po svom opisu odgovaraju djelima iz stavka 2. točke 4. i stavka 3. ovoga članka pribaviti iz Europskog sustava kaznenih evidencija u skladu sa zakonom kojim se uređuju pravne posljedice osude, kaznena evidencija i rehabilitacija.

(5) U roku od 30 dana od dana primitka urednog zahtjeva iz članka 29. stavka 2. ovoga Zakona, Hrvatska narodna banka izdat će odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja ako su ispunjeni svi uvjeti iz stavka 2. ovoga članka.

(6) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje način podnošenja zahtjeva, potrebnu dokumentaciju, zahtjeve iz stavka 2. ovoga članka koje kreditni posrednik mora ispuniti uključujući i sadržaj potvrde iz stavka 2. točke 1. ovoga članka.

Kreditni posrednici vezani uz samo jednu kreditnu instituciju

Članak 32.

(1) Iznimno od članka 29. ovoga Zakona zahtjev za izdavanje odobrenja za pružanje usluge kreditnog posredovanja za samo jednu kreditnu instituciju (u daljnjem tekstu: odobrenje za kreditno posredovanje za jednu kreditnu instituciju) u ime i za račun kreditnog posrednika podnijet će kreditna institucija.

(2) Kreditna institucija iz stavka 1. ovoga članka, podnijet će Hrvatskoj narodnoj banci zahtjev za izdavanje odobrenja za kreditno posredovanje za jednu kreditnu instituciju, sa sadržajem propisanim u članku 29. stavku 3. točkama 1. i 2. ovoga Zakona te mu priložiti:

1. izjavu kreditnog posrednika da će usluge kreditnog posredovanja za stambene potrošačke kredite pružati isključivo za kreditnu instituciju iz stavka 1. ovoga članka i

2. procjenu da kreditni posrednik iz stavka 1. ovoga članka ispunjava uvjete iz članka 31. stavka 2. točaka 1., 2., 3., 5. i 6. ovoga Zakona.

(3) U roku od 30 dana od dana primitka urednog zahtjeva iz stavka 2. ovoga članka, Hrvatska narodna banka izdat će odobrenje za kreditno posredovanje za jednu kreditnu instituciju ako su ispunjeni svi uvjeti iz članka 31. stavka 2. ovoga Zakona.

(4) Kreditna institucija dužna je osigurati da kreditni posrednik za kojeg je dobila odobrenje za kreditno posredovanje za jednu kreditnu instituciju kontinuirano ispunjava uvjete iz članka 31. stavka 2. točke 1. ovoga Zakona.

(5) Kreditni posrednik koji je dobio odobrenje u skladu sa stavkom 3. ovoga članka, a koji namjerava biti vezan i pružati usluge kreditnog posredovanja za više kreditnih institucija dužan je podnijeti Hrvatskoj narodnoj banci zahtjev za izdavanje odobrenja za pružanje usluga kreditnog posredovanja iz članka 29. ovoga Zakona.

(6) Kreditna institucija preuzima punu i bezuvjetnu odgovornost za poslove koje njezin vezani kreditni posrednik iz stavka 1. ovoga članka obavlja za nju.

Osiguravanje zakonitosti rada kreditnog posrednika

Članak 33.

(1) Kreditna institucija dužna je pratiti da kreditni posrednik koji je za nju vezan i s kojim ima sklopljen ugovor o pružanju usluga kreditnog posredovanja postupaju u skladu s odredbama ovoga Zakona.

(2) Kreditna institucija dužna je bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana kada utvrdi da je nastupila neka od okolnosti za ukidanje odobrenja za pružanje usluga kreditnog posredovanja iz članka 35. ovoga Zakona obavijestiti Hrvatsku narodnu banku.

(3) Ako je kreditni posrednik vezan uz više kreditnih institucija, tada je svaka kreditna institucija dužna ispunjavati odredbe ovoga članka u dijelu pružanja usluga kreditnog posrednika koji je za nju vezan.

(4) Kreditna institucija dužna je voditi evidenciju o sklopljenim, izmijenjenim, dopunjenim i raskinutim ugovorima s kreditnim posrednicima.

(5) Kreditna institucija dužna je Hrvatskoj narodnoj banci dostaviti obavijest o izmijenjenim, dopunjenim ili raskinutim ugovorima s kreditnim posrednicima i to u roku od 15 dana od dana izmjene, dopune ili raskida ugovora.

(6) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje način obavljanja nadzora nad kreditnim posrednicima.

Pružanje usluga u drugoj državi članici preko podružnice ili neposredno pružanje usluga

Članak 34.

(1) Kreditni posrednik koji je od Hrvatske narodne banke dobio odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja može na području druge države članice preko podružnice ili neposredno, pružati usluge kreditnog posredovanja i savjetodavne usluge koje je ovlašten pružati na području Republike Hrvatske.

(2) Kreditni posrednik iz stavka 1. ovoga članka koji namjerava pružati usluge kreditnog posredovanja u drugoj državi članici, preko podružnice ili neposredno, dužan je o svojoj namjeri obavijestiti Hrvatsku narodnu banku i navesti državu članicu u kojoj namjerava pružati usluge kreditnog posredovanja.

(3) Hrvatska narodna banka, u roku od 30 dana od primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka, obavještava nadležno tijelo države članice domaćina o namjeri kreditnog posrednika. Hrvatska narodna banka, u toj obavijesti nadležnom tijelu države članice domaćina, dostavlja podatak o kreditnoj instituciji uz koju je vezan kreditni posrednik i podatak preuzima li kreditna institucija punu i bezuvjetnu odgovornost za usluge koje pruža kreditni posrednik.

(4) Hrvatska narodna banka obavještava kreditnog posrednika o dostavi obavijesti iz stavka 3. ovoga članka.

(5) Kreditni posrednik iz stavka 1. ovoga članka može započeti s pružanjem usluga kreditnog posredovanja i savjetodavne usluge po proteku roka od 30 dana od dana dostave obavijesti iz stavka 4. ovoga članka.

(6) Kreditni posrednik iz stavka 1. ovoga članka koji namjerava osnovati podružnicu u trećoj zemlji dužan je o namjeri osnivanja obavijestiti kreditnu instituciju za koju je vezan.

(7) Kreditni posrednik iz druge države članice može, pod uvjetima određenim ovim Zakonom, na području Republike Hrvatske pružati usluge preko podružnice ili neposredno.

(8) Kreditni posrednik iz druge države članice može na području Republike Hrvatske pružati samo usluge kreditnog posredovanja za koje je dobio odobrenje od nadležnog tijela matične države članice.

(9) Kreditni posrednik iz druge države članice može početi pružati usluge kreditnog posredovanja i savjetodavnih usluga na području Republike Hrvatske po proteku roka od 30 dana od dana dostave obavijesti Hrvatskoj narodnoj banci od strane nadležnog tijela matične države članice o namjeri pružanja usluga tog kreditnog posrednika na području Republike Hrvatske.

(10) Prije nego kreditni posrednik iz druge države članice počne pružati usluge na području Republike Hrvatske preko podružnice, a najkasnije u roku od 60 dana od dana primitka obavijesti iz stavka 9. ovoga članka, Hrvatska narodna banka obavještava ga o mogućnostima provođenja nadzora u skladu s člankom 36. ovoga Zakona i, ako je to potrebno, ukazuje kreditnom posredniku iz druge države članice na uvjete pod kojima se na području Republike Hrvatske pružaju usluge kreditnog posredovanja i savjetodavne usluge.

(11) Kreditni posrednik iz druge države članice ne smije na području Republike Hrvatske pružati usluge kreditnog posredovanja u ime i za račun nekreditnih institucija.

(12) Kreditni posrednik iz druge države članice ne smije na području Republike Hrvatske poslovati putem imenovanih predstavnika.

(13) Hrvatska narodna banka donosi podzakonski propis kojim pobliže uređuje zahtjeve za obavješćivanje o prekograničnom poslovanju.

Ukidanje i prestanak odobrenja

Članak 35.

(1) Hrvatska narodna banka može ukinuti rješenje kojim je dano odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja ako:

1. kreditni posrednik dostavi Hrvatskoj narodnoj banci obavijest da više ne želi obavljati poslove kreditnog posredovanja
2. kreditni posrednik ne pruža usluge kreditnog posredovanja duže od šest mjeseci
3. kreditna institucija obavijesti Hrvatsku narodnu banku o raskidu ugovora s kreditnim posrednikom, a kreditni posrednik je bio vezan samo uz tu kreditnu instituciju
4. nakon dobivenog odobrenja kreditni posrednik prestane ispunjavati uvjete iz članka 31. ovoga Zakona na temelju kojih je izdano odobrenje
5. kreditni posrednik krši odredbe ovoga Zakona ili drugih propisa kojima se uređuju uvjeti pružanja usluga kreditnih posrednika u Republici Hrvatskoj ili drugoj državi članici

6. kreditni posrednik ne dopusti provođenje nadzora Hrvatskoj narodnoj banci

7. kreditni posrednik ne dostavi zatražene informacije i dokaze na zahtjev Hrvatske narodne banke, a u vezi provedbe nadzora poslovanja u skladu s ovim Zakonom ili

8. kreditni posrednik ne izvrši nadzornu mjeru.

(2) Hrvatska narodna banka može poništiti rješenje kojim je dano odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja ako je kreditni posrednik dobio odobrenje na temelju neistinitih ili netočnih podataka.

(3) U slučaju ukidanja ili poništenja rješenja kojim je izdano odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja, prava i obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu preuzima kreditna institucija u čije ime i za čiji račun je kreditni posrednik sklopio ugovor o stambenom potrošačkom kreditu.

(4) Odobrenje za kreditno posredovanje za jednu kreditnu instituciju prestaje važiti danom prestanka ugovora o pružanju usluga kreditnog posredovanja između kreditne institucije i kreditnog posrednika iz članka 32. ovoga Zakona. Kreditna institucija dužna je o prestanku ugovora o pružanju usluga kreditnog posredovanja bez odgađanja obavijestiti Hrvatsku narodnu banku.

(5) Ako je Hrvatska narodna banka ukinula rješenje kojim je izdano odobrenje kreditnom posredniku, najkasnije u roku od 14 dana na odgovarajući će način obavijestiti nadležna tijela država članica domaćina o tom ukidanju.

(6) Kreditni posrednik kojem je ukinuto odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja, bez odgode, briše se iz registra kreditnih posrednika.

(7) Hrvatska narodna banka može djelomično ukinuti odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja u odnosu na jednu kreditnu instituciju.

(8) Odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja prestaje važiti danom:

1. otvaranja postupka likvidacije kreditnog posrednika

2. donošenja odluke o otvaranju stečajnog postupka nad kreditnim posrednikom

3. upisa u sudski registar nove pravne osobe u slučaju spajanja kreditnog posrednika s drugom pravnom osobom ili

4. brisanja kreditnog posrednika iz sudskog registra u slučaju pripajanja kreditnog posrednika drugoj pravnoj osobi.

Nadzor kreditnih posrednika

Članak 36.

(1) Nadzor nad primjenom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona provodi Hrvatska narodna banka nad:

1. kreditnim posrednikom sa sjedištem u Republici Hrvatskoj i njegovom podružnicom u drugoj državi članici

2. podružnicom kreditnog posrednika sa sjedištem u drugoj državi članici koje posluju u Republici Hrvatskoj i

3. kreditnim posrednikom iz države članice koji usluge kreditnog posredovanja u Republici Hrvatskoj pruža neposredno.

(2) Nadzor nad kreditnim posrednikom iz stavka 1. točke 1. ovoga članka provodi Hrvatska narodna banka izravno ili neizravno. Neizravni nadzor moguće je provesti i kroz nadzor kreditne institucije.

(3) Za kreditnog posrednika iz stavka 1. točke 2. ovoga članka Hrvatska narodna banka nadzire primjenu odredbi članka 6., 7. stavaka 1. i 2. te članaka 8., 9., 10., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 20., 22. i 39. ovoga Zakona i mjera donesenih prema tom kreditnom posredniku.

(4) Ako Hrvatska narodna banka utvrdi da kreditni posrednik iz stavka 1. točke 2. ovoga članka, postupa protivno odredbama stavka 3. ovoga članka, zatražit će od kreditnog posrednika da prekine s takvim protupravnim postupanjem.

(5) Ako kreditni posrednik iz stavka 1. točke 2. ovoga članka ne prekine s protupravnim postupanjem iz stavka 3. ovoga članka, Hrvatska narodna banka poduzet će dodatne mjere radi prestanka protupravnog postupanja kreditnog posrednika. O tim mjerama Hrvatska narodna banka izvijestit će nadležna tijela matične države članice tog kreditnog posrednika.

(6) Ako kreditni posrednik iz stavka 1. točke 2. ovoga članka nastavi kršiti odredbe iz stavka 3. ovoga članka, Hrvatska narodna banka može nakon izvješćivanja nadležnog tijela matične države članice iz stavka 5. ovoga članka, poduzeti sve potrebne mjere kako bi spriječila ili kaznila daljnje protupravno postupanje kreditnog posrednika. Hrvatska narodna banka može, ako je to potrebno, zabraniti kreditnom posredniku pružanje usluga na području Republike Hrvatske te je o tome bez odgode dužna obavijestiti Europsku komisiju.

(7) Hrvatska narodna banka ovlaštena je nad kreditnim posrednikom iz stavka 1. točke 2. ovoga članka obaviti nadzor i naložiti bilo koju promjenu koja je nužna za provođenje nadzora i izricanje mjera iz stavka 3. ovoga članka, ili koja omogućuje nadležnom tijelu matične države članice nadzor nad primjenom zahtjeva u svezi primitaka osoblja tog kreditnog posrednika.

(8) Ako Hrvatska narodna banka utvrdi da kreditni posrednik koji na području Republike Hrvatske neposredno pruža usluge, krši prava potrošača osigurana ovim Zakonom ili da kreditni posrednik iz stavka 1. točke 2. ovoga članka koji ima podružnicu na području Republike Hrvatske krši prava potrošača osigurana ovim Zakonom, osim onih navedenih u stavku 3. ovoga članka, o tome će bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo matične države članice. Nadležno tijelo matične države članice poduzima odgovarajuće mjere.

(9) Ako nadležno tijelo matične države članice iz stavka 6. ovoga članka ne poduzme odgovarajuće mjere u roku od 30 dana od primitka obavijesti Hrvatske narodne banke ili kada, unatoč naloženim mjerama, kreditni posrednik iz stavka 1. točaka 2. i 3. ovoga članka

nastavlja kršiti prava potrošača osigurana ovim Zakonom ili takvim djelovanjem narušava uredno funkcioniranje tržišta u Republici Hrvatskoj, Hrvatska narodna banka:

1. nakon obavješćivanja nadležnog tijela matične države članice, nalaže mjeru koja je potrebna za zaštitu prava potrošača i uredno funkcioniranje tržišta. Kao krajnju mjeru Hrvatska narodna banka može zabraniti tom kreditnom posredniku pružanje usluga na području Republike Hrvatske. O izrečenoj mjeri Hrvatska narodna banka bez odlaganja obavijestit će Europsku komisiju i Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo

2. može se obratiti Europskom nadzornom tijelu za bankarstvo i zatražiti njegovu pomoć u skladu s člankom 19. Uredbe (EU) br. 1093/2010.

(10) Nadležno tijelo matične države članice može u sklopu obavljanja svojih ovlasti izvršiti izravni nadzor kreditnog posrednika iz stavka 1. točke 2. ovoga članka uz uvjet da o tom nadzoru prethodno obavijesti Hrvatsku narodnu banku.

(11) Ako je nadležno tijelo države članice domaćina u kojoj preko podružnice posluje kreditni posrednik sa sjedištem u Republici Hrvatskoj prema tom kreditnom posredniku poduzelo mjere s kojima se Hrvatska narodna banka ne slaže, Hrvatska narodna banka može se obratiti Europskom nadzornom tijelu za bankarstvo i zatražiti njegovu pomoć u skladu s člankom 19. Uredbe (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o osnivanju europskoga nadzornog tijela (Europskoga nadzornog tijela za bankarstvo), kojom se izmjenjuje Odluka br. 716/2009/EZ i stavlja izvan snage Odluka Komisije 2009/78/EZ od 24. studenog 2010 (u nastavku teksta: Uredba (EU) br. 1093/2010).

XI. MEĐUNARODNA SURADNJA NADLEŽNIH TIJELA

Obvezna suradnja

Članak 37.

(1) Hrvatska narodna banka je kontaktno tijelo za primanje zahtjeva za razmjenu informacija ili suradnju u vezi s primjenom ovoga Zakona. Hrvatska narodna banka surađuje s nadležnim tijelima država članica uvijek kada je to potrebno u svrhu izvršavanja odredbi ovoga Zakona, koristeći se ovlastima utvrđenima u ovom Zakonu ili drugom propisu. Hrvatska narodna banka pruža pomoć nadležnim tijelima drugih država članica, razmjenjuje podatke te surađuje u utvrđivanju činjenica i okolnosti ili provođenju nadzora.

(2) Hrvatska narodna banka može odbiti zahtjev za suradnju u utvrđivanju činjenica i okolnosti ili provođenju nadzora ili odbiti razmjenu informacija samo ako:

1. bi utvrđivanje činjenica i okolnosti, provođenje nadzora ili razmjena informacija mogli negativno utjecati na suverenitet, sigurnost ili javnu politiku Republike Hrvatske

2. je već pokrenut sudski postupak protiv istih osoba i za iste radnje ili

3. je već donesena pravomoćna presuda protiv istih osoba i za iste radnje.

(3) U slučaju odbijanja suradnje Hrvatska narodna banka o tome obavješćuje nadležno tijelo države članice koje je zatražilo suradnju i dostavlja što više pojedinosti.

Rješavanje sporova među nadležnim tijelima različitih država članica

Članak 38.

(1) Kada je zahtjev za suradnju, posebice za razmjenu informacija odbijen ili nije obrađen u razumnom roku, Hrvatska narodna banka može se obratiti Europskom nadzornom tijelu za bankarstvo te zatražiti pomoć u skladu s člankom 19. Uredbe (EU) br. 1093/2010.

(2) Odluka Europskog nadzornog tijela za bankarstvo donesena u skladu s člankom 19. Uredbe (EU) br. 1093/2010 obvezujuća je za Hrvatsku narodnu banku.

Izvansudsko rješavanje sporova

Članak 39.

U svim sporovima između potrošača i vjerovnika te potrošača i kreditnih posrednika koji nastanu u primjeni odredbi ovoga Zakona može se podnijeti prijedlog za mirenje pri centrima za mirenje u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje mirenje, odnosno pokrenuti postupak alternativnog rješavanja domaćih i prekograničnih potrošačkih sporova u skladu sa zakonom kojim se uređuje alternativno rješavanje potrošačkih sporova.

XII. PROMJENA VJEROVNKA

Članak 40.

(1) Kreditna institucija je dužna osigurati 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 na osnovi zaštite potrošača u odnosu na položaj koji su kao dužnici imali prema kreditnoj instituciji.

(2) Stjecatelj ili treća osoba na koju je stjecatelj prenio taj ugovor dužna je prema potrošaču osigurati primjenu svih odredbi ovoga Zakona i drugih propisa kojima se uređuje zaštita potrošača.

(3) Kreditna institucija solidarno odgovara sa stjecateljem ili trećom osobom na koju su ugovori o stambenom potrošačkom kreditu dalje preneseni za štetu nastalu potrošaču zbog toga što je potrošač došao pravno ili stvarno u nepovoljniji položaj u odnosu na položaj koji je kao dužnik imao prema kreditnoj instituciji.

XIII. PREKRŠAJNE ODREDBE

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 bilo u poslovnim prostorijama u kojima pružaju usluge bilo na njihovim internetskim stranicama što je protivno članku 6. ovoga Zakona
3. ako 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 sa 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, u svakom trenutku tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ili ga ne stavi na raspolaganja 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. naknade za odobrene stambene potrošačke kredite nisu vezane uz stvarni trošak odobravanja tog kredita odnosno ako nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu uvede nove naknade ili neopravdano 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 protivno 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. postupi 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. postupi 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 3. ovoga Zakona poveća kamatnu stopu više od promjene parametra iz članka 24. stavka 1. ovoga Zakona
82. ako smanji kamatnu stopu manje od promjene parametra iz članka 24. stavka 1. ovoga članka Zakona izraženo u postotnim bodovima
83. 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

84. 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 internetskim stranicama

85. 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)

86. 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)

87. u slučaju prijevremenog ispunjenja, u cijelosti ili djelomično, naplati naknadu, što je protivno članku 26. stavku 2. ovoga Zakona

88. protivno članku 26. stavku 5. 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

89. 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

90. 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

91. 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

92. 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

93. 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

94. 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

95. 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

96. protivno članku 28. stavku 6. ovoga Zakona ne poduzima razumne i opravdane mjere u svrhu olakšanja otplate dugovanja potrošaču i drugim sudionicima kreditnog odnosa

97. protivno članku 28. stavku 8. ovoga Zakona ne postupa sukladno podzakonskom propisu Hrvatske narodne banke

98. 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

99. protivno članku 29. stavku 11. ovoga Zakona kreditna institucija isključi ili ograniči odgovornost iz članka 29. stavka 10. ovoga Zakona

100. ako 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

101. 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

102. 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

103. 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

104. protivno članku 33. stavku 4. ovoga Zakona kreditna institucija ne vodi evidenciju o sklopljenim, izmijenjenim, dopunjenim i raskinutim ugovorima s kreditnim posrednicima

105. 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

106. protivno članku 33. stavku 6. ovoga Zakona ne postupa sukladno podzakonskom propisu Hrvatske narodne banke

107. 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

108. 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

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

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

111. 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 5.000,00 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 5.000,00 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 5.000,00 do 50.000,00 kuna.

Objava presuda prekršajnih sudova

Članak 43.

(1) Hrvatska narodna banka na svojoj internetskoj stranici objavljuje izreke pravomoćnih odluka donesenih u prekršajnim postupcima koje je pokrenula Hrvatska narodna banka kao ovlašteni tužitelj, a kojima je kreditna institucija, odgovorna osoba kreditne institucije, kreditni posrednik, odgovorna osoba kreditnog posrednika, proglašena krivom za prekršaj iz ovoga Zakona. Uz izreku objavljuje se naziv tijela koje je donijelo odluku te broj i datum odluke.

(2) Hrvatska narodna banka može objaviti rješenje koje je donijela u izvršavanju svojih nadzornih ovlasti iz ovoga Zakona. Kad Hrvatska narodna banka objavi takvo rješenje, dužna je objaviti i odluku upravnog suda ako je protiv tog rješenja podnesena tužba.

(3) Podaci koji predstavljaju bankovnu tajnu na temelju odredbi zakona kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija ili su zaštićeni zakonom kojim se uređuje zaštita osobnih podataka izuzet će se od objava iz stavka 1. ovoga članka.

(4) Ako Hrvatska narodna banka ocijeni da bi objava iz stavka 1. ovoga članka mogla ugroziti stabilnost financijskog tržišta ili prouzročiti nerazmjernu štetu kreditnoj instituciji ili kreditnom posredniku, anonimizirat će podatak o kreditnoj instituciji ili kreditnom posredniku.

(5) Ako Hrvatska narodna banka ocijeni da bi objava iz stavka 1. ovoga članka mogla prouzročiti nerazmjernu štetu odgovornoj osobi kreditne institucije ili odgovornoj osobi kreditnog posrednika, anonimizirat će podatak o odgovornoj osobi.

(6) Objava iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ostaje na internetskoj stranici Hrvatske narodne banke do nastupanja pravnih učinaka rehabilitacije u skladu sa zakonom kojim se uređuju prekršaji.

XIV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Prijelazno razdoblje

Članak 44.

(1) Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na ugovore o stambenom potrošačkom kreditu sklopljene do stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Kreditni posrednici koji su do stupanja na snagu ovoga Zakona obavljali djelatnost kreditnog posredovanja na temelju odobrenja iz članka 21. Zakona o potrošačkom kreditiranju (Narodne novine, br. 75/09, 112/12, 143/13, 147/13, 9/15, 74/15, 78/15, 102/15 i 52/16) smiju obavljati djelatnost kreditnog posredovanja za stambeno potrošačko kreditiranje u skladu s odredbama ovoga Zakona pod uvjetom da u roku od najkasnije 90 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona podnesu zahtjev iz članka 29. ovoga Zakona.

(3) Kreditnim posrednicima iz stavka 2. ovoga članka koji nisu u roku od najkasnije 90 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona podnijeli zahtjev iz članka 29. ovoga Zakona ili kojima je Hrvatska narodna banka odbacila ili odbila zahtjev, Ministarstvo financija će odobrenje iz članka 21. Zakona o potrošačkom kreditiranju (Narodne novine, br. 75/09, 112/12, 143/13, 147/13, 9/15, 74/15, 78/15, 102/15 i 52/16) u dijelu stambenog potrošačkog kreditiranja ukinuti.

(4) Izvršno rješenje kojim je Hrvatska narodna banka izdala odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja za stambene potrošačke kredite kreditnom posredniku iz stavka 2. ovoga članka i izvršno rješenje o odbijanju ili odbacivanju zahtjeva za izdavanje odobrenja za pružanje usluga kreditnog posredovanja za stambene potrošačke kredite kreditnom posredniku iz stavka 2. ovoga članka Hrvatska narodna banka dostavlja i Ministarstvu financija.

(5) Hrvatska narodna banka obavijestit će Ministarstvo financija o kreditnim posrednicima iz stavka 2. ovoga članka koji nisu u roku od najkasnije 90 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona podnijeli zahtjev iz članka 29. ovoga Zakona u roku od 30 dana od dana isteka tog roka.

Podzakonski propisi

Članak 45.

(1) Hrvatska narodna banka donijet će podzakonske propise iz članka 8. stavka 3., članka 14. stavka 13., članka 18. stavka 10., članka 28. stavka 8., članka 30. stavka 4., članka 31. stavka 6. i članka 34. stavka 13. ovoga Zakona, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Hrvatska narodna banka donijet će podzakonske propise iz članka 4. stavka 8., članka 7. stavka 5., članka 19. stavka 5. i članka 33. stavka 6. ovoga Zakona, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Do stupanja na snagu podzakonskog propisa iz članka 14. stavka 13. ovoga Zakona kreditna institucija dužna je informacije prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i dalje pružati u skladu s odredbama Odluke o sadržaju i obliku u kojem se potrošaču daju informacije prije ugovaranja pojedine bankovne usluge (Narodne novine, br. 2/15 i 73/17).

(4) Do dana objave prosječne ponderirane kamatne stope u skladu s člankom 25. stavkom 3. ovoga Zakona, za izračun maksimalne kamatne stope na stambene potrošačke kredite koriste se prosječne ponderirane kamatne stope koje Hrvatska narodna banka objavi na temelju Zakona o potrošačkom kreditiranju (Narodne novine, br. 75/09, 112/12, 143/13, 147/13, 9/15, 74/15, 78/15, 102/15 i 52/16) na dan 1. srpnja 2017. godine.

Usklađivanje

Članak 46.

Kreditne institucije dužne su najkasnije u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladiti svoje poslovanje s odredbama ovoga Zakona i provedbenim propisima donesenim na temelju ovoga Zakona.

Stupanje na snagu

Članak 47.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Europski parlament i Vijeće Europske unije donijeli su 4. veljače 2014. godine Direktivu 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 (u daljnjem tekstu: Direktiva o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima).

Direktiva o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima donesena je, nakon svjetske financijske krize koja je izbila u razdoblju između 2007. i 2008. godine, u cilju veće zaštite potrošača.

Na razini Europske unije utvrđeno je da je svjetska financijska kriza imala značajan utjecaj na građane Europske unije na način da su mnogi izgubili povjerenje u financijski sektor.

Glavni ciljevi Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima su:

- bolje informiranje potrošača prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu
- detaljnije uređenje procjene kreditne sposobnosti potrošača
- jedinstveni izračun efektivne kamatne stope na razini Europske unije
- promoviranje mjera koje podupiru obrazovanje potrošača s ciljem odgovornog zaduživanja i upravljanja dugom
- uvođenje Europskog standardiziranog informativnog obrasca (ESIS) na razini Europske unije koji će sadržavati sve relevantne informacije o vjerovniku, kreditnom posredniku, glavnim obilježjima kredita, kamatnoj stopi, prijevremenoj otplati i sl., a temeljem kojeg će potrošačima biti lakše uspoređivati ponude o kreditu
- bolja zaštita potrošača kada je kredit u stranoj valuti i pravo na konverziju
- poticanje vjerovnika da pokažu razuman stupanj strpljenja prije pokretanja ovršnog postupka
- ograničenje troškova koje vjerovnik može naplatiti potrošaču zbog neispunjavanja obveze na način da zaračunati troškovi ne smiju biti veći nego što je potrebno da se vjerovniku kompenziraju troškovi koji su nastali kao posljedica neplaćanja
- mogućnost ugovaranja da je povrat ili prijenos sredstava osiguranja ili prihoda od prodaje osiguranja dovoljan za otplatu kredita
- registracija kreditnih posrednika i uvjeti za pružanje usluga.

Prema procjeni na razini Europske unije izrađenoj pri izradi Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima oko 59% građana Europske unije ima teškoća s razumijevanjem hipotekarnih kredita i povezanih rizika. Predugovorne informacije su teško usporedive pri čemu 38% građana Europske unije smatra da teško ili vrlo teško može usporediti ponude. Prisutno je i neodgovorno kreditiranje.

Posljedice financijske krize osjećaju se još i danas u Republici Hrvatskoj. Prema podacima Financijske agencije od 30. lipnja 2017. godine zbog neizvršenih osnova za plaćanje (rješenje o ovrsi, zadužnica i dr.) blokirane račune ima 325.009 građana. Dug građana iz osnova za plaćanje iznosio je 42,18 milijardi kuna, što je za 0,6% više u odnosu na prethodni mjesec.

Prema podacima Hrvatske narodne banke, udjel nenaplativih i djelomično naplativih kredita u ukupnom broju odobrenih kredita na dan 31. ožujka 2017. godine iznosio je 13,91%. Podaci Hrvatske narodne banke pokazuju da je kod kredita odobrenih stanovništvu udio loših kredita krajem ožujka 2017. godine iznosio 10,09%.

Stanovništvo je najviše zaduženo putem stambenih kredita, a krajem ožujka 2017. godine ti su krediti ukupno iznosili 47,5 milijardi kuna, a upitna je bila naplata oko 3,7 milijarde kuna.

Prema podacima Ministarstva financija iz ožujka 2016. godine od ukupnog broja ugovora o kreditu u CHF ili vezanih uz CHF, oko 94% potrošača je prihvatilo konverziju CHF kredita.

Sve navedeno upućuje da je područje stambenog potrošačkog kreditiranja u Republici Hrvatskoj potrebno dodatno urediti u cilju povećanja zaštite potrošača i ispunjenja obveza iz Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima, iako je već uređeno sljedećim zakonima: Zakonom o potrošačkom kreditiranju (Narodne novine, br. 75/09, 112/12, 143/13, 147/13, 9/15, 74/15, 78/15, 102/15 i 52/16), Zakonom o kreditnim institucijama (Narodne novine, br. 159/13, 19/15 i 102/15), Zakonom o zaštiti potrošača (Narodne novine, br. 41/14 i 110/15) i Zakonom o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15). Dakle, određena razina zaštite potrošača je osigurana, no potrebno ju je povećati u svrhu zaštite potrošača kao ekonomski slabije ugovorne strane, kada djeluje izvan poslovne djelatnosti ili profesionalnog zanimanja.

II. PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM ZAKONOM

Ovaj Zakon primjenjivat će se na ugovore o stambenom potrošačkom kreditu kojima vjerovnik odobrava ili obećava odobriti potrošaču kredit u obliku odgode plaćanja, kredita ili slične financijske nagodbe, a koji uključuje:

- ugovor o kreditu za koji je kao instrument osiguranja dano založno pravo na stambenoj nekretnini ili prijenos prava vlasništva na stambenoj nekretnini radi osiguranja tražbine ili
- ugovor o kreditu čija je namjena stjecanje ili zadržavanje prava vlasništva potrošača na stambenoj nekretnini.

Stambena nekretnina je nekretnina namijenjena stanovanju i to: obiteljska kuća i stan, ali i kuća i stan za odmor.

U dijelu informiranja potrošača prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu propisano je da u slučaju kada je dana obvezujuća ponuda, kreditna institucija je dužna potrošaču ostaviti rok od najmanje 15 dana za usporedbu ponuda, procjenu njihovih učinaka i donošenje informirane odluke. Važno je istaknuti da je ovim Zakonom uređen i odustanak od ugovora na način da potrošač ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odustati od ugovora bez navođenja razloga.

Procjena kreditne sposobnosti potrošača mora biti kontinuirana na način da se procjena kreditne sposobnosti treba temeljiti na informacijama o financijskoj i ekonomskoj situaciji potrošača, uključujući njegove prihode i rashode. Procjena kreditne sposobnosti potrošača ne smije se pretežito temeljiti na činjenici da je vrijednost stambene nekretnine veća od ukupnog iznosa kredita ili na pretpostavci da će vrijednost stambene nekretnine rasti, osim

ako je svrha ugovora o stambenom potrošačkom kreditu izgradnja ili obnova stambene nekretnine. Hrvatska narodna banka će detaljnije podzakonskim propisom propisati proces procjene kreditne sposobnosti potrošača.

U Republici Hrvatskoj je prema podacima Hrvatske narodne banke oko 80% štednih i oročenih depozita u bankama u stranoj valuti, pretežito u eurima. Visok stupanj depozitne euroizacije uzrokuje primjenu valutne klauzule u kreditnim odnosima, odnosno vezanje kredita uz tečaj kune prema nekoj stranoj valuti. U tom smislu izuzetno je bitno informiranje potrošača te je ovim Zakonom propisano da je kreditna institucija dužna obavijestiti potrošača koji je sklopio ugovor o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti ili je vezan uz stranu valutu svaki puta kada se vrijednost ukupnog nepodmirenog iznosa koji je potrošač dužan platiti ili redovitih obroka odnosno anuiteta promijeni za više od 20% od vrijednosti istih ako bi se primijenio tečaj između strane valute u kojoj je nominiran ugovor o stambenom potrošačkom kreditu i hrvatske kune, odnosno druge alternativne valute ako je ista ugovorena, koji je vrijedio u trenutku sklapanja tog ugovora. Nadalje, ovim Zakonom propisano je da je kreditna institucija dužna, jednom tijekom trajanja ugovornog odnosa, na zahtjev potrošača 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, i to bezuvjetno. Kreditna institucija ne smije potrošaču zaračunati naknadu za konverziju. Sve ostale troškove koji proizlaze iz konverzije (troškovi javnog bilježnika i sl.) snosi potrošač, osim ako ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti nije drugačije određeno.

Ovim Zakonom sukladno zahtjevu iz Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima uvodi se Europski standardizirani informativni obrazac (ESIS) u cilju maksimalne usklađenosti u dijelu pružanja informacija prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, a koji će biti sastavni dio podzakonskog propisa kojim će se pobliže urediti sadržaj i oblik Europskog standardiziranog informativnog obrasca (ESIS).

Također, ovim Zakonom ujednačen je izračun efektivne kamatne stope na razini Europske unije pri čemu je određena i matematička formula koja se koristi.

Važno područje koje je, također, uređeno ovim Zakonom jest razina znanja i stručnosti osoblja kreditne institucije i kreditnog posrednika. Osoblje kreditne institucije i kreditnog posrednika mora posjedovati odgovarajuću razinu znanja i stručnosti u svezi osmišljavanja, ponude ili odobravanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu te pružanju usluga kreditnog posredovanja ili pružanja savjetodavnih usluga. Hrvatska narodna banka će podzakonskim propisom detaljnije urediti zahtjeve u svezi znanja i stručnosti osoblja, a koji moraju biti u skladu s minimalnim zahtjevima propisanim u Direktivi o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima (poznavanje kreditnih proizvoda, prava u svezi ugovora o stambenim potrošačkim kreditima, osobito zaštite potrošača, postupka kupnje nekretnine, vrednovanja osiguranja i sl.).

Direktiva o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima jasno propisuje da države članice trebaju donijeti mjere s ciljem poticanja kreditnih institucija da pokažu razuman stupanj strpljenja prije pokretanja ovršnog postupka. Stoga je propisano da je kreditna institucija dužna poduzimati razumne i opravdane mjere s ciljem postizanja dogovora u vezi s naplatom obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu po kojem postoje dospjele nenaplaćene tražbine od potrošača prije pokretanja ovršnog postupka. Hrvatska narodna banka donijet će podzakonski propis kojim će pobliže urediti minimalne mjere koje je kreditna institucija dužna ponuditi potrošaču u cilju postizanja dogovora, a prije pokretanja

ovršnog postupka, te nakon pokretanja postupka, a prema potrebi, i nakon okončanja ovršnog postupka, a kojim će se prenijeti i Smjernica Europskog nadzornog tijela za bankarstvo (EBA) o provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i ovršnog postupka.

Novost je da je ovim Zakonom izričito propisano da kreditna institucija može s potrošačem i založnim dužnikom ugovoriti da se prijenos vlasništva nad instrumentom osiguranja stambenog potrošačkog kredita na kreditnu instituciju smatra potpunim ispunjenjem svih obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu (eng. „*walk away*“ klauzula).

Ovim Zakonom uređeni su uvjeti za pružanje usluga kreditnog posrednika. U Republici Hrvatskoj usluge kreditnog posredovanja moći će obavljati kreditni posrednici vezani za jednu ili više kreditnih institucija, a odobrenje će izdavati Hrvatska narodna banka. Na taj način kreditni posrednici puno su čvršće vezani za kreditnu instituciju pa je time zaštita potrošača veća jer je propisano da kreditna institucija ima punu i bezuvjetnu odgovornost za takvog kreditnog posrednika. Kreditni posrednik koji je dobio odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja od Hrvatske narodne banke ne smije imenovati predstavnike.

Danas su kreditni posrednici uređeni Zakonom o potrošačkom kreditiranju (Narodne novine, br. 75/09, 112/12, 143/13, 147/13, 09/15, 78/15, 102/15 i 52/16), odobrenje za rad im izdaje Ministarstvo financija, a nadzire ih Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta. Ovim Zakonom predviđeno je da kreditni posrednici koji su dobili odobrenje za rad prema Zakonu o potrošačkom kreditiranju mogu obavljati djelatnost kreditnog posredovanja za stambeno potrošačko kreditiranje sukladno odredbama ovoga Zakona, ali su dužni najkasnije u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona Hrvatskoj narodnoj banci podnijeti zahtjev za izdavanje odobrenja za pružanje usluga sukladno ovom Zakonu.

Bitno je istaknuti kako će se ovaj Zakon, sukladno Direktivi o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima, primjenjivati samo na ugovore o stambenom potrošačkom kreditu sklopljene nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno neće se primjenjivati na već sklopljene ugovore o stambenom potrošačkom kreditu.

III. OBRAZLOŽENJE POJEDINAČNIH ODREDBI

Uz članak 1.

Ovim člankom određen je predmet ovoga Zakona.

Uz članak 2.

Ovim člankom uređena je usklađenost ovoga Zakona s propisima Europske unije.

Uz članak 3.

Ovim člankom određeni su pojmovi koji se koriste u ovom Zakonu.

Uz članak 4.

Ovim člankom određeno je područje primjene ovoga Zakona pri čemu su ugovori o kreditu na koje se ne primjenjuje ovaj Zakon propisani sukladno članku 3. Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima. U istom članku pobrojani su ugovori o kreditu, a na koje se na odgovarajući način primjenjuje ovaj Zakon.

Jasno je određeno da u Republici Hrvatskoj ugovore o stambenom potrošačkom kreditu mogu odobravati samo kreditne institucije sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koje su od Hrvatske narodne banke dobile odobrenje za pružanje bankovnih usluga, kreditne institucije iz druge države članice koja u skladu s zakonom kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija osnuju podružnicu na području Republike Hrvatske ili su ovlaštene neposredno pružati bankovne usluge na području Republike Hrvatske, podružnice kreditne institucije iz treće zemlje koja je od Hrvatske narodne banke dobiju odobrenje za pružanje bankovnih usluga na području Republike Hrvatske i kreditne unije sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koje su od Hrvatske narodne banke dobile odobrenje za rad. Izričito je zabranjeno da osim nabrojanih vjerovnika, neke druge osobe nude ili odobravaju ugovore o stambenom potrošačkom kreditu. Uz to, navodi se kako se na stambene potrošačke kredite koji su predmet ovoga Zakona primjenjuju i odredbe zakona kojim se uređuje zaštita potrošača i zakona kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija, ali se ne primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuje potrošačko kreditiranje. Naime, iz Zakona o potrošačkom kreditiranju (Narodne novine, br. 75/09, 112/12, 143/13, 147/13, 09/15, 78/15, 102/15 i 52/16) preuzeta su već postojeća rješenja, odnosno standardi u primjeni, a koji nisu obuhvaćeni Direktivom o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima, sve u svrhu unaprjeđenja zaštite potrošača. Zaključno, navodi se kako se potrošač ne može odreći niti jednog od prava koja su mu dodijeljena ovim Zakonom.

Uz članak 5.

Ovim člankom određeno je nadležno tijelo koje obavlja nadzor nad primjenom ovoga Zakona i drugih propisa kod vjerovnika i kreditnih posrednika, a to je Hrvatska narodna banka. Također, propisane su i iznimke od obveze čuvanja i dostave takvih podataka. Hrvatska narodna banka može iznimno tajne podatke razmjenjivati u slučajevima i na način predviđen ovim Zakonom ili ih razmjenjivati u skladu s drugim zakonima i pravom Europske unije. Obveza čuvanja tajnosti odnosi se i na taj način razmjene podataka. Obveza čuvanja tajnosti podataka odnosi se na sve fizičke osobe koje u bilo kojem svojstvu rade ili su radile u Hrvatskoj narodnoj banci, te na revizore i stručne osobe koji obavljaju ili su obavljali poslove po nalogu Hrvatske narodne banke. Ovim člankom također je propisana obveza svih osoba, tijela i njihovih zaposlenika koje su primili tajne podatke da ih koriste isključivo u svrhu za koju su dani te ih ne smiju priopćiti ili učiniti dostupnima trećim osobama, osim u slučajevima propisanim zakonom.

Uz članak 6.

Ovim člankom propisana je dužnost kreditne institucije i kreditnog posrednika da u poslovnim prostorijama u kojima pružaju usluge i na svojim internetskim stranicama, učine dostupnim informacije na hrvatskom jeziku o postupku odobravanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu kao i o činjenici da su dostupna savjetovališta za zaštitu potrošača.

Uz članak 7.

Ovim člankom propisana su pravila poslovnog ponašanja kreditne institucije i kreditnog posrednika prilikom odobravanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu. Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su prilikom osmišljavanja kreditnih proizvoda, odobravanja, posredovanja ili pružanja savjetodavnih usluga ili prilikom ispunjavanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, postupati pošteno, pravedno, transparentno i profesionalno, uzimajući u obzir prava i interese potrošača. Navedene poslove dužni su provoditi na temelju informacija o okolnostima potrošača i o bilo kojim posebnim zahtjevima koje im je potrošač dao na znanje te na razumnim pretpostavkama o rizicima u odnosu na potrošačev položaj tijekom trajanja ugovora o kreditu. Kreditna institucija ne smije ugovarati

primitke svom osoblju i kreditnom posredniku, niti kreditni posrednik svom osoblju, na način koji bi bio u suprotnosti s poštivanjem opisanih pravila poslovnog ponašanja prilikom ugovaranja stambenog potrošačkog. Kreditna institucija i kreditni posrednik kada pružaju savjetodavne usluge, dužni su osigurati da struktura primitaka uključenog osoblja ne dovodi u pitanje njihovu sposobnost postupanja u najboljem interesu potrošača.

Uz članak 8.

Ovim člankom propisani su zahtjevi u pogledu znanja i stručnosti osoblja kreditne institucije i kreditnog posrednika. Navedeno osoblje mora posjedovati odgovarajuću razinu znanja i stručnosti vezano uz osmišljavanje, ponudu ili odobravanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu te pružanje usluga kreditnog posredovanja ili pružanje savjetodavnih usluga. Minimalni zahtjevi u pogledu znanja i stručnosti određeni su u Prilogu III. Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima koji će biti preneseni podzakonskim propisom koji će donijeti Hrvatska narodna banka.

Uz članak 9.

Ovim člankom određeni su opće odredbe primjenjive na oglašavanje i promidžbu. Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su osigurati da sve vrste oglašavanja i promidžbeni sadržaji u svezi ugovora o stambenom potrošačkom kreditu moraju biti vjerodostojni, jasni i ne smiju dovoditi potrošače u zabludu. Izričito je zabranjeno izražavanje koje bi kod potrošača moglo pobuditi lažna očekivanja u vezi s dostupnošću ili ukupnim troškom kredita.

Uz članak 10.

Ovim člankom detaljno se propisuju standardne informacije koje se moraju uključiti u oglašavanje koje se odnosi na ugovore o stambenom potrošačkom kreditu. Oglašavanje koje navodi kamatnu stopu ili bilo kakve brojke koje se odnose na troškove kredita koje snosi potrošač mora sadržavati informacije nabrojane u ovom članku.

Uz članak 11.

Ovim člankom uređena je praksa vezanja i objedinjavanja usluga. Kreditna institucija ne smije provoditi praksu vezanja usluga, međutim, smije provoditi praksu objedinjavanja usluga. Važno je istaknuti kako je prepoznata nacionalna specifičnost te je izričito propisano da kada stambene štedionice odobravaju stambene potrošačke kredite stambenim štedišama na način uređen propisima o stambenoj štednji navedeno se ne smatra praksom vezanja usluga.

Uz članak 12.

Ovim člankom propisana je obveza kreditne institucije i kreditnog posrednika da sve informacije koje je obvezan pružiti potrošaču temeljem ovoga Zakona, pruži bez naknade osim ako ovim Zakonom za pojedine informacije nije drugačije propisano.

Uz članak 13.

Ovim člankom određene su opće informacije o ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu koje su kreditna institucija i kreditni posrednik dužni potrošaču staviti na raspolaganje. Navedene informacije dužni su svakodobno pružiti na papiru ili nekom drugom trajnom mediju ili u elektroničkom obliku.

Uz članak 14.

Ovim člankom propisana je dužnost kreditne institucije i kreditnog posrednika da potrošaču stavi na raspolaganje personalizirane informacije koje su mu potrebne za usporedbu ugovora

o stambenom potrošačkom kreditu dostupnih na tržištu, procjenu njihovih učinaka i donošenje informirane odluke o tome hoće li sklopiti ugovor o stambenom potrošačkom kreditu. Personalizirane informacije pružaju se na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju putem ESIS-a koji je standardiziran za sve države članice u Prilogu II. Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima, a koji će biti prenesen podzakonskim propisom Hrvatske narodne banke u nacionalno zakonodavstvo. Ovim člankom u cilju veće zaštite potrošača propisani su bitni sastojci ugovora o stambenom potrošačkom kreditu koji se može sklopiti na dva načina, u pisanom obliku ili uporabom naprednog elektroničkog potpisa.

Uz članak 15.

Ovim člankom propisane su informacije koje je kreditni posrednik dužan pružiti potrošaču prije pružanja bilo koje od usluga kreditnog posredovanja i to na papiru ili nekom drugom trajnom mediju.

Uz članak 16.

Ovim člankom propisan je sadržaj objašnjenja o predloženim ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima i dodatnim uslugama koja su kreditna institucija i kreditni posrednik dužni pružiti potrošaču kako bi mogao procijeniti jesu li ti ugovori i dodatne usluge prilagođeni njegovim potrebama i financijskoj situaciji.

Uz članak 17.

Ovim člankom uređena je efektivna kamatna stopa. U Prilogu I. Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima standardiziran je izračun efektivne kamatne stope u svim državama članicama. Hrvatska narodna banka će podzakonskim propisom kojeg će donijeti na temelju zakona koji uređuje poslovanje kreditnih institucija detaljnije propisati način izračuna efektivne kamatne stope.

Uz članak 18.

Ovim člankom propisana je obveza kreditne institucije da prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu detaljno procijeni kreditnu sposobnost potrošača. Uz to, procjena kreditne sposobnosti potrošača mora biti kontinuirana na način da se procjena kreditne sposobnosti treba temeljiti na informacijama o financijskoj i ekonomskoj situaciji potrošača, uključujući njegove prihode i rashode. Hrvatska narodna banka će detaljnije podzakonskim propisom propisati proces procjene kreditne sposobnosti potrošača.

Uz članak 19.

Ovim člankom propisano je kako se procjena vrijednosti stambene nekretnine provodi u skladu s propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina. Kako bi izvršili nepristranu i objektivnu procjenu vrijednosti nekretnine, procjenitelji moraju biti stručno osposobljeni i dovoljno neovisni od postupka odobravanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu. Ovaj članak obvezuje Hrvatsku narodnu banku da donese podzakonski propis kojim će se urediti minimalni sadržaj evidencije kreditnih institucija o nekretninama iz područja primjene ovoga Zakona. Također, propisano je da Državni zavod za statistiku osigurava statističko praćenje podataka s tržišta stambenih nekretnina te, ako je potrebno, razvija specifične indekse cijena koje zatim javno objavljuje.

Uz članak 20.

Ovim člankom propisan je način provjere informacija o potrošaču. Kreditna institucija je dužna procjenu kreditne sposobnosti potrošača provesti na temelju informacija o prihodima i

rashodima potrošača i drugim financijskim te ekonomskim okolnostima koje su nužne, dovoljne i proporcionalne.

Uz članak 21.

Ovim člankom propisana je dužnost kreditnih registara na području Republike Hrvatske da kreditnoj instituciji pruže informacije kojima raspolažu, a koje su kreditnoj instituciji potrebne radi procjene kreditne sposobnosti potrošača, odnosno praćenje ispunjenja kreditne obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

Uz članak 22.

Ovim člankom propisana je dužnost kreditne institucije i kreditnog posrednika da u postupku za odobravanje stambenog potrošačkog kredita, potrošača izričito obavijeste mogu li mu pružiti savjetodavne usluge. Nadalje, prije pružanja savjetodavnih usluga dužni su pružiti informaciju o tome hoće li se preporuka temeljiti na razmatranju isključivo vlastitog izbora proizvođača ili širokog izbora proizvođača diljem tržišta, kako bi potrošač razumio na temelju čega se daje preporuka. Pored navedenog, dužni su pružiti informaciju i o iznosu naknade koju je potrošač dužan platiti za savjetodavne usluge.

Uz članak 23.

Ovim člankom propisana je konverzija sukladno članku 23. Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima. Kreditna institucija dužna je potrošaču na njegov zahtjev i bezuvjetno omogućiti konverziju kredita iz valute u kojoj je kredit nominiran ili za koju je vezan u alternativnu valutu. Konverzija ugovora o kreditu može se zatražiti u bilo kojem trenutku trajanja ugovornog odnosa, ali se može provesti samo jednom tijekom trajanja ugovornog odnosa. Izričito je zabranjeno da kreditna institucija potrošaču zaračuna naknadu za konverziju. Međutim, sve ostale troškove (npr. trošak javnog bilježnika) koji proizlaze iz konverzije može snositi potrošač. Odredba o pravu na konverziju i uvjetima konverzije bitni je sastojak ugovora o kreditu. Alternativna valuta u koju se kredit može konvertirati je kuna dok se iznimno kao alternativna valuta mogu ugovoriti i valuta u kojoj je nominirana većina dohotka kojeg potrošač prima ili drži imovinu iz koje se kredit treba isplatiti, kako je navedeno u vrijeme kad je provedena posljednja procjene kreditne sposobnosti u odnosu na ugovor o kreditu ili valuta države članice u kojoj je potrošač imao prebivalište u trenutku sklapanja ugovora o kreditu ili u kojoj trenutno ima prebivalište.

U slučaju da kreditna institucija u svojoj ponudi nema ugovor o kreditu u alternativnoj valuti, 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 kreditu u stranoj valuti. Minimalna preostala ročnost po ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti nije maksimalna ročnost koju u ponudi ima kreditna institucija za određene vrste kredita, već ročnost koja je preostala po konkretnom ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu.

Kako bi se potrošač mogao koristiti pravom na konverziju, kreditna institucija je dužna potrošača redovito obavještavati kada se vrijednost ukupnog nepodmirenog iznosa koji je potrošač dužan platiti ili redovitih obroka odnosno anuiteta promijeni za više od 20%. Nadalje, uvjete konverzije kreditna institucija je dužna ugovoriti ugovorom o kreditu s potrošačem. Uvjeti konverzije minimalno moraju obuhvatiti način određivanja kamatne stope koja će biti primijenjena u slučaju konverzije u alternativnu valutu.

U svezi roka za prihvatanje konverzije, isti nije izričito određen ovim Zakonom, međutim propisano je da su odredbe o alternativnoj valuti, pravu na konverziju i uvjetima za provedbu

konverzije bitni su sastojci ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti, što znači da rok mora biti propisan ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu.

Važno je istaknuti da Direktiva o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima određuje da države članice mogu dodatno urediti kredite u stranoj valuti, ali pod uvjetom da se takvi propisi ne primjenjuju retroaktivno.

Uz članak 24.

Ovim člankom uređena je promjenjiva kamatna stopa po uzoru na Zakonom o potrošačkom kreditiranju (Narodne novine, br. 75/09, 112/12, 143/13, 147/13, 9/15, 74/15, 78/15, 102/15 i 52/16).

Uz članak 25.

Ovim člankom propisana je maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene potrošačke kredite s ugovorenom promjenjivom kamatnom stopom po uzoru na Zakonom o potrošačkom kreditiranju (Narodne novine, br. 75/09, 112/12, 143/13, 147/13, 9/15, 74/15, 78/15, 102/15 i 52/16).

Uz članak 26.

Ovim člankom uređena je prijevremena otplata kredita. Kreditna institucija ne smije potrošaču naplatiti naknadu za prijevremeno, djelomično ili u cijelosti, ispunjenje svoje obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

Uz članak 27.

Ovim člankom propisana je dužnost kreditne institucije da o svim promjenama kamatne stope obavijesti potrošača. Ako kreditna institucija na ugovoreni način obavještavanja ne obavijesti potrošača o povećanju kamatne stope najmanje 15 dana prije njezine primjene, dužna je odgoditi primjenu nove kamatne stope do idućega obračunskog razdoblja.

Uz članak 28.

Ovim člankom propisana je dužnost kreditne institucije da, u slučaju kada postoje nenaplaćene obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, a prije pokretanja ovršnog postupka, poduzme razumne i opravdane mjere s ciljem postizanja dogovora u vezi s naplatom obveza. Ovaj članak obvezuje Hrvatsku narodnu banku da donese podzakonski propis kojim će se urediti minimalne mjere koje je kreditna institucija dužna ponuditi potrošaču u cilju postizanja dogovora iz ovoga članka prije pokretanja ovršnog postupka, nakon pokretanja postupka, a prema potrebi, i nakon okončanja ovršnog postupka.

Kao značajna novost propisana je mogućnost da kreditna institucija s potrošačem i založnim dužnikom ugovori da se prijenos vlasništva nad instrumentom osiguranja stambenog potrošačkog kredita na kreditnu instituciju smatra potpunim ispunjenjem ugovornih obveza. Ako stranke ugovore navedenu mogućnost, tada je kreditna institucija dužna zahtjev potrošača prihvatiti bezuvjetno i neopozivo.

Uz članak 29.

Ovim člankom detaljno je propisan postupak izdavanja odobrenja za obavljanje poslova kreditnog posredovanja na području Republike Hrvatske. Hrvatska narodna banka izdaje kreditnom posredniku sa sjedištem u Republici Hrvatskoj odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja za stambene potrošačke kredite, a to odobrenje može sadržavati i

odobrenje za pružanje savjetodavnih usluga. Kreditnom posredniku se izričito zabranjuje imenovanje predstavnika.

Uz članak 30.

Ovim člankom uređeno je da Hrvatska narodna banka vodi registar kreditnih posrednika koji se redovito ažurira i javno će biti dostupan na svojim internetskim stranicama Hrvatske narodne banke.

Uz članak 31.

Ovim člankom propisani su uvjeti koje kreditni posrednik mora ispunjavati kako bi mogao pružati usluge kreditnog posredovanja. Ovaj članak obvezuje Hrvatsku narodnu banku da podzakonskim propisom pobliže uredi postupak podnošenja zahtjeva, potrebnu dokumentaciju, detaljnije razradi postupak izdavanja odobrenja, uvjete koje kreditni posrednik mora ispuniti uključujući i zahtjeve koje moraju ispuniti članovi uprave odnosno upravnog odbora kreditnog posrednika i osoblje kreditnog posrednika te uvjete za izdavanje potvrde o posjedovanju odgovarajućih znanja.

Uz članak 32.

Ovim člankom uređuje se postupak izdavanja odobrenja kreditnom posredniku koji je vezan uz samo jednu kreditnu instituciju i obveze kreditnog posrednika i kreditne institucije u tom slučaju.

Uz članak 33.

Ovaj članak propisuje osiguravanje zakonitosti rada kreditnog posrednika. Kreditna institucija dužna je pratiti da kreditni posrednik s kojim ima sklopljen ugovor o pružanju usluga kreditnog posredovanja postupa u skladu s odredbama ovoga Zakona.

Uz članak 34.

Ovim člankom propisano je pružanje poslova kreditnog posredovanja i savjetodavnih usluga u drugoj državi članici. Kreditni posrednik iz Republike Hrvatske može na području druge države članice pružati usluge preko podružnice ili neposredno. O svojoj namjeri da posluje u jednoj ili više država članica dužan je izvijestiti Hrvatsku narodnu banku i navesti državu članicu u kojoj namjerava pružati usluge kreditnog posredovanja. Hrvatska narodna banka će u roku od 30 dana od primitka te obavijesti izvijestiti nadležna tijela jedne ili više država članica domaćina o namjeri kreditnog posrednika te će pri tome navesti kreditnu instituciju uz koju je vezan te preuzima li kreditna institucija punu i bezuvjetnu odgovornost za poslove kreditnog posrednika. Kreditni posrednik iz druge države članice može, pod uvjetima određenim ovim Zakonom, na području Republike Hrvatske pružati usluge preko podružnice ili neposredno i to samo u okviru odobrenja koje mu je izdalo nadležno tijelo matične države članice, usluge kreditnog posredovanja i savjetodavne usluga može početi pružati po proteku roka od 30 dana od dana dostave obavijesti Hrvatskoj narodnoj banci od strane nadležnog tijela matične države članice.

Uz članak 35.

Ovim člankom određeni su slučajevi kada se ukida, poništava ili prestaje odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja.

Uz članak 36.

Ovim člankom propisuje se da nadzor nad primjenom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona. Nadzor provodi Hrvatska narodna banka.

Uz članak 37.

Ovim člankom uređena je obvezna međunarodna suradnja između nadležnih tijela država članica. Hrvatska narodna banka definirana je kao kontaktno tijelo za primanje zahtjeva za razmjenu informacija ili suradnju. Hrvatska narodna banka surađuje s nadležnim tijelima država članica uvijek kada je to potrebno u svrhu izvršavanja odredbi ovoga Zakona, pruža pomoć nadležnim tijelima drugih država članica, razmjenjuje podatke te surađuje u utvrđivanju činjenica i okolnosti ili provođenju nadzora.

Uz članak 38.

Ovim člankom propisan je način rješavanja sporova među nadležnim tijelima različitih država članica. U slučaju kada je zahtjev za suradnju, posebice za razmjenu informacija odbijen ili nije obrađen u razumnom roku, Hrvatska narodna banka može se obratiti Europskom nadzornom tijelu za bankarstvo te zatražiti pomoć u skladu s člankom 19. Uredbe (EU) br. 1093/2010. Odluka Europskog nadzornog tijela za bankarstvo donesena u skladu s člankom 19. Uredbe (EU) br. 1093/2010, obvezujuća je za Hrvatsku narodnu banku.

Uz članak 39.

Ovim člankom propisuje se mogućnost izvansudskog rješavanja sporova pred centrima za mirenje odnosno omogućava pokretanje postupaka alternativnog rješavanja domaćih i prekograničnih potrošačkih sporova u skladu s posebnim propisom kojima se uređuje alternativno rješavanje potrošačkih sporova. Mirenje pred centrima za mirenje provodi se u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje mirenje.

Uz članak 40.

Ovim člankom propisuje se obveza kreditna institucije da u slučaju promjene vjerovnika osigura da potrošač čiji je ugovor o kreditu prenesen na stjecatelja ne dođe kod stjecatelja ili kod treće osobe na koju je stjecatelj prenio taj ugovor u nepovoljniji položaj. Stjecatelj ili treća osoba na koju je prenesen ugovor dužna je prema potrošaču osigurati primjenu svih odredbi ovoga Zakona i drugih propisa kojima se uređuje zaštita potrošača. Zaključno, propisano je da kreditna institucija solidarno odgovara sa stjecateljem ili trećom osobom na koju su ugovori o stambenom potrošačkom kreditu dalje preneseni za štetu nastalu potrošaču zbog toga što je potrošač došao pravno ili stvarno u nepovoljniji položaj u odnosu na položaj koji je kao dužnik imao prema kreditnoj instituciji.

Uz članke 41. i 42.

Predloženim člancima propisani su prekršaji i visina novčane kazne za pojedini prekršaj. Člankom 41. propisani su prekršaji za koje će se kreditna institucija ili kreditni posrednik kazniti i u kojem novčanom iznosu ako počine neki od navedenih prekršaja. Člankom 42. propisane su kazne za prekršaj voditelja kreditnog registara, odnosno kaznu za druge fizičke ili pravne osobe ako počine neki od navedenih prekršaja.

Uz članak 43.

Ovim člankom propisana je obveza za Hrvatsku narodnu banku da na svojim internetskim stranicama objavljuje izreke pravomoćnih odluka donesenih u prekršajnim postupcima koje je pokrenula kao ovlaštenu tužitelj, a kojima je kreditna institucija, odgovorna osoba kreditne institucije, kreditni posrednik, odgovorna osoba kreditnog posrednika, proglašena krivom za prekršaj iz ovoga Zakona. Ako Hrvatska narodna banka ocijeni da bi takva objava mogla ugroziti stabilnost financijskog tržišta ili prouzročiti nerazmjernu štetu objaviti će anonimizirane podatke. Objava na internetskim stranicama Hrvatske narodne banke ostaje tri godine.

Uz članak 44.

Ovim člankom se propisuje kako se Zakon ne primjenjuje na ugovore o kreditu sklopljene prije njegovoga stupanja na snagu što posebno važno istaknuti s obzirom da Direktiva o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima određuje da se ista ne primjenjuje na ugovore o kreditu koji već postoje prije njezina stupanja na snagu. Također, uređeno je i prijelazno razdoblje za kreditne posrednike.

Uz članak 45.

Ovim člankom određeni su Hrvatskoj narodnoj banci rokovi za donošenje podzakonskih propisa.

Uz članak 46.

Ovim člankom propisuje se rok u kojem su kreditne institucije dužne uskladiti s odredbama ovoga Zakona.

Uz članak 47.

Ovim člankom određeno je stupanje na snagu Zakona.

IV. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OVOGA ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona potrebno je osigurati sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske u iznosu od 400.000,00 kuna za zapošljavanje jednog specijaliziranog savjetnika za područje financijskih usluga u svakom od četiri Savjetovališta za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj.

V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU OVIM KONAČNIM PRIJEDLOMOM U ODNOSU NA ONA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA TE RAZLOZI ZBOG KOJIH SU RAZLIKE NASTALE

Na 4. sjednici Hrvatskoga sabora, održanoj 30. lipnja 2017. godine, donesen je Zaključak kojim se prihvaća Prijedlog zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju. Hrvatski sabor uputio je predlagatelju primjedbe, prijedloge i mišljenja radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

U nastavku se iznose nova rješenja koja se predlažu Konačnim prijedlogom zakona u odnosu na ona iz Prijedloga zakona:

- u članku 3. točki 7. dodano je da kreditni posrednik poduzima radnje pod punom i bezuvjetnom odgovornošću vjerovnika radi potpunog usklađenja s Direktivom o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima
- u članku 12. dodano je da izvještaj u obliku otplatnog plana treba sadržavati i izračun efektivne kamatne stope na dan izrade otplatnog plana sukladno članku 17. stavku 5. ovoga Zakona. Također, uz otplatni plan, koji je kreditna institucija dužna staviti potrošaču na raspolaganje, bez naknade i u svakom trenutku tijekom trajanja ugovora, isto je propisano i za informaciju o ukupno plaćenju glavnici, kamatama i troškovima, za specifikaciju uplata i pregled promjena kamatnih stopa
- u članku 17. detaljno je uređeno kada su kreditna institucija i kreditni posrednik dužni izračunavati efektivnu kamatnu stopu u cilju veće zaštite potrošača. Propisano je da su dužni efektivnu kamatnu stopu izračunati prilikom oglašavanja, stavljanja na raspolaganje općih informacija, izrade personaliziranih informacija te pri sklapanju ugovora o stambenom potrošačkom kreditiranju, kao i tijekom trajanja ugovornog

odnosa. Kreditna institucija i kreditni posrednik dužni su efektivnu kamatnu stopu izračunavati u skladu s načinom izračuna, pretpostavkama i elementima za potrebe izračuna efektivne kamatne stope pobliže uređenima podzakonskim propisom koji donosi Hrvatska narodna banka na temelju zakona kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija

- u članku 19. stavak 4. koji uređuje da se prisilna naplata iz instrumenata osiguranja po stambenim potrošačkim kreditima provodi u skladu sa zakonom kojim se uređuje ovrha premješten je u članak 28. koji uređuje dospelje neplaćene obveze i dobrovoljnu namiru radi bolje logičke povezanosti
- u članku 26. koji uređuje prijevremenu otplatu obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, propisano je da kreditna institucija ne smije potrošaču naplatiti naknadu za prijevremeno, djelomično ili u cijelosti, ispunjenje obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, a slijedom primjedbi Odbora za zakonodavstvo, Odbora za financije i državni proračun te saborskog zastupnika Gorana Aleksića
- u članku 32. dodan je stavak 6. kojim je određeno da kreditna institucija preuzima punu i bezuvjetnu odgovornost za poslove koje njezin vezani kreditni posrednik obavlja za nju te je na taj način izvršeno dodatno usklađivanje s člankom 30. Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima
- u članku 36. brisana je odredba stavka 11. koja je propisivala da nadzor obavljaju radnici Hrvatske narodne banke kao suvišna slijedom primjedbe Odbora za zakonodavstvo, te je u istom članku dodan novi stavak 3. koji izričito propisuje da nadzor nad kreditnim posrednikom sa sjedištem u Republici Hrvatskoj i njegovom podružnicom u drugoj državi članici provodi Hrvatska narodna banka izravno ili neizravno pri čemu je neizravni nadzor moguće provesti i kroz nadzor kreditne institucije
- prema primjedbi Ministarstva vanjskih i europskih poslova povećane su zapriječene novčane kazne u članku 41. te je isti članak dodatno razrađen prema primjedbi Ministarstva pravosuđa
- u članku 44. stavak 3. je izmijenjen u svrhu jasnijeg uređenja prijelaznog razdoblja za kreditne posrednike koji obavljaju djelatnost kreditnog posredovanja na temelju odobrenja iz članka 21. Zakona o potrošačkom kreditiranju (Narodne novine, br. 75/09, 112/12, 143/13, 147/13, 9/15, 74/15, 78/15, 102/15 i 52/16)
- u članku 45. dodan je novi stavak 3. na prijedlog Hrvatske narodne banke te je dodan novi stavak 4. (premještanjem članka 44. stavka 4.) radi bolje logičke povezanosti
- u članku 46. izmijenjeno je stupanje na snagu s obzirom da je bilo predviđeno stupanje na snagu 1. srpnja 2017. godine.

VI. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S OBRAZLOŽENJEM

Prijedlozi i mišljenja na Prijedlog zakona izneseni na raspravi u Hrvatskome saboru i njegovim radnim tijelima, a koje predlagatelj nije mogao prihvatiti navode se u nastavku.

Primjedba Odbora za zakonodavstvo da je u članku 4. Prijedloga zakona u uvodnoj rečenici dovoljno samo propisati na koje se ugovore o kreditu ne primjenjuje nije prihvaćena s obzirom na zaprimljenu primjedbu Ministarstva vanjskih i europskih poslova sljedećeg sadržaja:

„Člankom 4. Konačnog prijedloga zakona nije preuzet članak 3. stavak 1. Direktive 2014/17/EU Europskog parlamenta i vijeća od 4. Veljače 2014. O ugovorima o potrošačkim

kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i izmjeni Direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU, i Uredbe (EU) br. 1093/2010 (Tekst značajan za EGP) (u daljnjem tekstu: Direktiva 2014/17) kojim se izričito propisuje područje primjene navedene direktive. S tim u vezi, a imajući u vidu primjedbu Odbora za zakonodavstvo Hrvatskog sabora, ovo Ministarstvo mišljenja je da je navedenu odredbu Direktive 2014/17 potrebno preuzeti u Konačni prijedlog zakona, a na način kako je to bilo učinjeno prijašnjim člankom 4. stavkom 1. Prijedlog zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, prije prihvaćanja primjedbe Odbora za zakonodavstvo. Mišljenja smo da u protivnom neće biti osiguran potpuni prijenos predmetne odredbe Direktive 2014/17.“

Saborski zastupnik Goran Aleksić, u ime Kluba zastupnika Živog zida i SNAGA-e, iznio je prijedlog prema kojemu se krediti temeljem ovoga Zakona trebaju sklapati samo uz valutnu klauzulu euro ili u kunama. Iznimno, predložio je da se dopusti i neka druga valutna klauzula, ako potrošač ima primanja ili imovinu u toj valuti.

U svezi iznesenog prijedloga važno je skrenuti pozornost na članak 63. Ugovora o funkcioniranju Europske unije iz kojega proizlazi kako su zabranjena sva ograničenja kretanja kapitala i u platnom prometu među državama članicama te između država članica i trećih zemalja. Europska centralna banka u svom mišljenju iz 2011. godine na mađarski prijedlog zakona (https://www.ecb.europa.eu/ecb/legal/pdf/en_con_2011_87_f_sign.pdf), također, je upozorila na moguću neusklađenost s istim člankom. Stoga bi prihvaćanje ove odredbe moglo rezultirati pokretanjem postupka pred Sudom Europske unije protiv Republike Hrvatske. Budući da Prijedlog zakona, kao i Konačni prijedlog zakona, uvodi redovito obavještanje potrošača 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) te da se propisuje mogućnost konverzije kredita u bilo kojem trenutku trajanja ugovornog odnosa, na taj način osigurana je primjerena razina zaštite potrošača u skladu s Direktivom o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima.

U svezi prijedloga da se način obračuna kamata koristeći englesku komfornu metoda propiše kao obavezan, napominjemo da će se u novoj odluci Hrvatske narodne banke o načinu izračuna efektivne kamatne stope koja je u izradi propisati da godina ima 365 (odnosno da prijestupna ima 366 dana), 52 tjedna ili 12 jednakih mjeseci (jednaki mjesec ima 30,41666 dana). Upravo propisujući da se efektivna kamatna stopa izračunava kao dekurzivna kamatna stopa, primjenom složenog kamatnog računa, te propisujući ujedno i element izražavanja razdoblja u toj formuli osigurava se jednako postupanje svih kreditnih institucija i usporedivost stope koja se u konačnici zaračunava kao trošak kredita potrošaču.

U svezi prijedloga da se konverzija ne smije provoditi po tečaju većem od 20% u odnosu na početni važno je istaknuti kako navedeno nije u skladu s Direktivom o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima koja u članku 23. točki 3. propisuje da država članica osigurava da tečaj koji se koristi za konverziju je tržišni tečaj koji vrijedi na dan podnošenja zahtjeva za konverziju, osim ako u ugovoru o kreditu nije drugačije određeno.

Propisivanje obveze kreditnoj instituciji da upozori potrošača na moguće rizike koji proizlaze iz kredita nije potrebno dodatno propisivati s obzirom da je isto već uređeno Prilogom II. Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima koji uređuje

Europski standardizirani informativni obrazac (ESIS), a koji će biti prenesen podzakonskim propisom koji će donijeti Hrvatska narodna banka.

Saborski zastupnik Goran Aleksić iznio je i sljedeće prijedloge koji su već bili ugrađeni u tekst Prijedloga zakona pa samim time su sadržani i u ovom Konačnom prijedlogu zakona:

- obveza Hrvatskoj narodnoj banci da objavljuje sve pravomoćne administrativne kazne bankama već je propisana u članku 43. koji uređuje objavu presuda prekršajnih sudova
- bonus, odnosno pogodnosti kojima se utječe na ukupne troškove kredita za potrošača uređene su u članku 14. stavku 11. točki 7. i članku 24. stavku 4.
- objašnjenje učinaka sklapanja kredita s valutnom klauzulom uključujući i primjer povećanja glavnice i slične informacije uređene su Prilogom II Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima koji uređuje Europski standardizirani informativni obrazac (ESIS), a koji će biti prenesen podzakonskim propisom koji će donijeti Hrvatska narodna banka
- obvezna ponuda mogućnosti ugovaranja kredita u jednakim anuitetima i promjenjivim obrocima, ako je potrošač kreditno sposoban, uređena je u članku 13. stavku 2. točki 9.
- besplatna dostava potrošaču podataka o otplati kredita propisana je člankom 12. stavkom 2. iz koje proizlazi da je kreditna institucija dužna potrošaču, bez naknade, i u svakom trenutku tijekom cjelokupnog trajanja ugovora, staviti na raspolaganje izvještaj u obliku otplatnog plana
- minimaliziranje ulaznih naknada propisano je člankom 17. stavkom 4. kojim je određeno da naknade za odobrene stambene potrošačke kredite moraju biti vezane uz stvarni trošak odobravanja kredita.

Izlaganje saborskog zastupnika Borisa Lalovca u ime kluba Socijaldemokratske partije u svezi problema blokiranih potrošača, prodaje ovršenih nekretnina, utjecaja premije rizika države na kamatne stope i prodaje potraživanja kreditnih institucija koje su za iste iskoristile poreznu olakšicu nije predmet uređenja Konačnog prijedloga zakona.

Primjedba saborskog zastupnika Tomislava Žagara u svezi nedovoljne razumljivosti članka 8. Prijedloga zakona koji uređuje odgovarajuću razinu znanja i odgovarajuću razinu stručnosti nije prihvaćena jer su minimalni zahtjevi u pogledu znanja i stručnosti, osim u članku 8. Prijedloga zakona, kao i Konačnog prijedloga zakona, uređeni i u Prilogu III. Direktive o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima, a koji će biti prenesen podzakonskim propisom kojim će se detaljnije urediti zahtjevi u svezi znanja i stručnosti.

Saborski zastupnik Ivica Mišić iznio je potrebu uređenja procjena vrijednosti nekretnina koje se koriste kao kolateral, odnosno instrument osiguranja kredita pri čemu je istaknuo da rizik pada vrijednosti preuzimaju u potpunosti potrošači. U svezi ove sugestije važno je istaknuti da kreditna institucija prilikom odobravanja stambenog potrošačkog kredita procjenjuje kreditnu sposobnost potrošača pri čemu određuje broj instrumenata osiguranja kredita. U članku 19. Konačnog prijedloga zakona određeno je da se procjena vrijednosti stambene nekretnine provodi u skladu s propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a procjenitelj koji obavlja procjenu vrijednosti stambene nekretnine mora biti stručno osposobljen i neovisan o postupku odobravanja stambenog potrošačkog kredita kako bi izvršio nepristranu i objektivnu procjenu. Bitno je napomenuti kako je uvedena mogućnost ugovaranja „walk away“ klauzule koja ako bude korištena u praksi svakako će doprinijeti rješavanju ovoga problema.