NN 109/2018 (5.12.2018.), Odluka o minimalnom sadržaju evidencije o stambenim nekretninama

HRVATSKA NARODNA BANKA

2108

Na temelju članka 43. stavka 2. točke 9. Zakona o Hrvatskoj narodnoj banci (»Narodne novine«, br. 75/2008. i 54/2013.) i članka 19. stavka 5. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju (»Narodne novine«, br. 101/2017.) guverner Hrvatske narodne banke donosi

ODLUKU

O MINIMALNOM SADRŽAJU EVIDENCIJE O STAMBENIM NEKRETNINAMA

I. OPĆE ODREDBE

Uvodna odredba

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom propisuje se minimalni sadržaj evidencije o stambenim nekretninama iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i njihovim obilježjima.

(2) Obveznik primjene ove Odluke dužan je uspostaviti i voditi evidenciju o stambenim nekretninama i njihovim obilježjima.

Pojmovi

Članak 2.

(1) Ako ovom Odlukom nije drugačije propisano pojedini pojmovi koji se upotrebljavaju u ovoj Odluci imaju značenja kako je definirano u zakonu koji uređuje stambeno potrošačko kreditiranje.

(2) »Potrošač koji prvi put kupuje stambenu nekretninu« jest potrošač kojemu ranije nije bio odobren kredit za kupnju stambene nekretnine. U slučaju da ima više od jednog potrošača (jamca i/ili sudužnika kod ugovora o kupnji stambene nekretnine), a jednome ili više potrošača je ranije odobren kredit za kupnju stambene nekretnine, niti jedan od ovih potrošača ne smatra se potrošačem koji prvi puta kupuje stambenu nekretninu.

(3) »Kuća ili stan za odmor« je svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski. Kućom ili stanom za odmor ne smatraju se gospodarstvene zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora.

(4) »Građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine« jest katastarska čestica koja je kao pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice i na kojoj potrošač namjerava izgraditi stambenu nekretninu.

(5) »Obiteljska kuća za iznajmljivanje« ili »stan za iznajmljivanje« jest obilježje koje se navodi samo ako je kupac izričito naveo iznajmljivanje kao svrhu kupnje, a temeljem te izjave.

(6) »Godina izgradnje stambene nekretnine« jest godina izgradnje stambene nekretnine, neovisno o eventualnoj kasnijoj rekonstrukciji stambene nekretnine. Za neizgrađene stambene nekretnine, ako je dostupno navodi se godina početka izgradnje te godina planiranog završetka izgradnje, prema raspoloživoj građevinskoj dokumentaciji ili drugim relevantnim izvorima.

(7) »Površina stambene nekretnine« jest iznos izračunat prema postupcima proračuna u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011, kako je to propisano propisima kojima se uređuju metode procjene vrijednosti nekretnina. Za građevinsko zemljište površina stambene nekretnine jest površina iskazana u zemljišnoknjižnim evidencijama za katastarsku česticu.

(8) »Površina okućnice odnosno katastarske čestice« navodi se u slučajevima kada je stambena nekretnina kuća, a predstavlja površinu okućnice odnosno katastarske čestice na kojoj se nalazi stambena nekretnina umanjenu za tlocrtnu površinu kuće i ostalih uporabnih cjelina (pomoćnih objekata, garaža i sl.) na toj čestici.

(9) »Stambeni potrošački kredit koji se amortizira u cijelosti« jest kredit kod kojeg potrošač periodično otplaćuje glavnicu prema otplatnom planu tijekom trajanja kredita na način da se glavnica otplati do datuma dospijeća kredita.

(10) »Neamortizirajući stambeni potrošački kredit« jest kredit kod kojeg potrošač tijekom trajanja kredita u otplatnim razdobljima najviše što plaća jest samo kamata.

(11) »Djelomično amortizirajući stambeni potrošački kredit« jest kredit koji predstavlja kombinaciju stambenog potrošačkog kredita koji se amortizira u cijelosti i neamortizirajućega stambenog potrošačkog kredita.

(12) »Ukupan godišnji raspoloživi dohodak« jest iznos neto dohotka kojeg potrošač ostvaruje na godišnjoj razini (temeljem podataka iz IP obrasca, PK obrasca ili ako nije dostupno iz drugih izvora).

(13) »Ukupan dug potrošača« uključuje sve nepodmirene obveze po kreditima/zajmovima koje su odobrile kreditne ili druge financijske institucije, a navodi se isključivo iznos u trenutku odobravanja stambenog potrošačkog kredita.

(14) »Bruto godišnji prihod od najma« jest, ako je dostupno, iznos na godišnjoj razini koji potrošaču najmoprimac stvarno plaća bez poticaja i naknada.

Obveznici primjene

Članak 3.

Obveznici primjene ove Odluke su:

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 ovlaštena pružati bankovne usluge na području Republike Hrvatske preko podružnice

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.

II. SADRŽAJ EVIDENCIJE

Evidencija o stambenim nekretninama

Članak 4.

(1) Obveznik primjene iz članka 3. točaka 1., 3. i 4. ove Odluke dužan je za odobrene stambene potrošačke kredite voditi jedinstvenu evidenciju stambenih nekretnina u koju se upisuju najmanje barem sljedeće informacije o njihovim obilježjima:

1. Jedinstvena oznaka stambene nekretnine koju je odredio obveznik u skladu s vlastitom politikom.

2. Status stambene nekretnine u ugovornom odnosu s potrošačem:

– ugovor o stambenom potrošačkom kreditu – založena stambena nekretnina (hipoteka),

– ugovor o stambenom potrošačkom kreditu – fiducijarni prijenos vlasništva na stambenoj nekretnini ili

– ugovor o stambenom potrošačkom kreditu – stambena nekretnina je predmet kupnje.

3. Vrsta stambene nekretnine označena na sljedeći način:

a) obiteljska kuća namijenjena stanovanju

b) stan namijenjen stanovanju

c) kuća za odmor

d) stan za odmor

e) obiteljska kuća za iznajmljivanje (ako je potrošač izričito naveo iznajmljivanje kao svrhu kupnje)

f) stan za iznajmljivanje (ako je potrošač izričito naveo iznajmljivanje kao svrhu kupnje)

g) garaža koju potrošač kupuje ili je instrument osiguranja zajedno sa stambenom nekretninom iz podtočaka od a) do f) ove točke

h) parkirališno mjesto koje potrošač kupuje ili koje je instrument osiguranja zajedno sa stambenom nekretninom iz podtočaka od a) do f) ove točke ili

i) građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine iz podtočaka od a) do f).

4. Za izgrađene stambene nekretnine:

– godina izgradnje.

5. Za neizgrađene stambene nekretnine (ako je dostupno):