NN 101/2017 (12.10.2017.), Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju

HRVATSKI SABOR

2318

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITIRANJU

Proglašavam Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 4. listopada 2017.

Klasa: 011-01/17-01/76
Urbroj: 71-06-01/1-17-2
Zagreb, 10. listopada 2017.

Predsjednica
Republike Hrvatske
Kolinda Grabar-Kitarović, v. r.

ZAKON

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 sa stambenim potrošačkim kreditima, 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

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 dospijeća 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, među ostalim, 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 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 propisanima 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 mrežnim 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 ona 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, ni 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