

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 23. studenoga 2023.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
|  **Predlagatelj:** | Ministarstvo financija |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Nacrt konačnog prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Banski dvori | Trg Sv. Marka 2 | 10000 Zagreb | tel. 01 4569 222 | vlada.gov.hr

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**MINISTARSTVO FINANCIJA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **NACRT**

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O**

**STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITIRANJU**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Zagreb, studeni 2023.**

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITIRANJU**

**Članak 1.**

U Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju („Narodne novine”, br. 101/17. i 128/22.), članak 2. mijenja se i glasi:

„Ovim Zakonom se 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, kako je posljednji put izmijenjena Direktivom (EU) 2021/2167 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2021. o pružateljima usluge servisiranja kredita i kupcima kredita te izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2014/17/EU (SL L 438/1 8.12.2021.) (Tekst značajan za EGP).”.

**Članak 2.**

U članku 3. stavku 1. iza točke 35. dodaje se točka 36. koja glasi:

„36. *ugovor o neprihodonosnom kreditu* je ugovor o kreditu koji je klasificiran kao neprihodujuća izloženost u skladu s člankom 47.a 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.“.

**Članak 3.**

U članku 25. stavku 1. riječ: „stambenih“ zamjenjuje se riječju: „takvih“.

**Članak 4.**

Iza članka 27. dodaje se naslov iznad članka i članak 27.a i koji glase:

*„Informiranje potrošača o izmjeni uvjeta ugovora o stambenom potrošačkom kreditu*

Članak 27.a

Prije izmjene uvjeta ugovora o stambenom potrošačkom kreditu kreditna institucija je dužna u pisanom obliku ili nekom drugom trajnom mediju pravodobno potrošaču dati sljedeće informacije:

1. jasan opis predloženih izmjena, ili informaciju da su izmjene uvedene po sili zakona

2. rokove za provedbu izmjena iz točke 1. ovoga članka

3. načine podnošenja pritužbi odnosno prigovora koje su potrošaču na raspolaganju u pogledu izmjena iz točke 1. ovoga članka

4. rok za podnošenje pritužbe odnosno prigovora

5. da može uputiti pritužbu odnosno prigovor Hrvatskoj narodnoj banci uz navođenje adrese na koju je moguće uputiti pritužbu odnosno prigovor.“.

**Članak 5.**

Naslov iznad članka 28. i članak 28. mijenjaju se i glase:

*„Odnosi s potrošačem koji ima poteškoće u plaćanju*

Članak 28.

(1) Kreditna institucija dužna je uspostaviti procese kojima će omogućiti rano prepoznavanje potrošača s mogućim poteškoćama u plaćanju.

(2) Kreditna institucija dužna je organizirati funkciju za praćenje i postupanje s kreditima potrošača koji imaju poteškoće u plaćanju i imenovati osobu kojoj će povjeriti praćenje i postupanje s kreditima potrošača koji imaju poteškoće u plaćanju, internim aktom odrediti kriterije za što ranije prepoznavanje takvih kredita potrošača te uspostaviti i redovito ažurirati politike i procedure za učinkovito postupanje s takvim kreditima.

(3) Kreditna institucija dužna je na način koji je ugovoren po pojedinom ugovoru o kreditu, uključujući i drugi prijavljeni način komunikacije poduzeti razumne mjere radi uspostave kontakta s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju te im pružiti sve odgovarajuće informacije i podršku.

(4) Ako kreditna institucija ne uspije uspostaviti kontakt s potrošačem iz stavka 3. ovoga članka navedeno mora dokumentirati.

(5) Kreditna institucija dužna je osigurati odgovarajuće profesionalno osposobljavanje za radnike koji sudjeluju u aktivnostima povezanima s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju.

(6) Kreditna institucija dužna je prije sklapanja ugovora o kupoprodaji kredita iz zakona koji uređuje kreditne institucije ili prije pokretanja ovršnog postupka poduzimati razumne i opravdane mjere radi postizanja dogovora u vezi s naplatom obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu s potrošačem koji ima poteškoće u plaćanju.“.

**Članak 6.**

Iza članka 28. dodaju se članci 28.a do 28.e s naslovima iznad njih koji glase:

*„Mjere za postizanje dogovora*

Članak 28.a

(1) Kada se utvrdi da je kod potrošača došlo do poteškoća u plaćanju, kreditna institucija dužna je zajednički s potrošačem utvrditi zašto je do njih došlo, kako bi mogla poduzeti odgovarajuće daljnje korake s ciljem uklanjanja poteškoća u plaćanju.

(2) Kreditna institucija dužna je s potrošačem komunicirati jasno i jednostavnim, potrošaču razumljivim jezikom.

(3) U komunikaciji s potrošačem vezanoj uz njegove poteškoće u plaćanju kreditna institucija dužna je poštivati privatnost potrošača te održavati razinu kontakta i komunikacije koja mora biti poslovno opravdana u pogledu zahtjeva za informacijama.

(4) Kreditna institucija dužna je pružiti podršku i sljedeće informacije potrošaču koji ima poteškoće u plaćanju:

1. broj propuštenih ili djelomično izvršenih plaćanja
2. ukupni iznos dospjelih neplaćenih obveza
3. troškove nastale kao rezultat nepodmirenja dospjelih obveza i
4. važnost suradnje potrošača s kreditnom institucijom kako bi uklonile poteškoće u plaćanju.

(5) U slučajevima kada se poteškoće u plaćanju nastave, kreditna institucija dužna je pisanim putem obavijestiti potrošača:

1. o posljedicama nepodmirenja obveza i
2. o dostupnim vladinim/javnim oblicima pomoći ili podrške.

*Mjere za olakšavanje otplate* *stambenoga potrošačkoga kredita*

Članak 28.b

(1) Pri odlučivanju o mjerama za olakšavanje otplate stambenoga potrošačkoga kredita kreditna institucija dužna je uzeti u obzir individualne okolnosti potrošača, njegove interese i prava te njegovu sposobnost daljnje otplate.

(2) Kreditna institucija dužna je potrošača koji ima poteškoća u plaćanju pisanim putem informirati o radnjama koje namjerava poduzeti te ponuditi potrošaču jednu ili više mjera za olakšavanje otplate stambenoga potrošačkoga kredita, prije sklapanja ugovora o kupoprodaji kredita iz zakona koji uređuje kreditne institucije ili pokretanja ovrhe nad nekretninom koja služi kao instrument osiguranja.

(3) Mjere za olakšavanje otplate stambenog potrošačkog kredita iz stavka 2. ovoga članka su:

1. ukupno ili djelomično refinanciranje ugovora o kreditu i/ili

2. izmjena prethodnih uvjeta ugovora o kreditu koja, između ostalog, može uključivati:

a) produljenje roka otplate kredita

b) promjenu tipa stambenog potrošačkog kredita

c) odgodu plaćanja cijelog ili dijela obroka ili anuiteta za određeno razdoblje

d) promjenu kamatne stope

e) ponudu odgode plaćanja

f) djelomičnu otplatu

g) konverziju valute ili

h) djelomičan oprost i konsolidaciju duga.

*Prijenos prava vlasništva nad nekretninom*

Članak 28.c

(1) 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.

(2) Ako je ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu ugovorena mogućnost iz stavka 1. ovoga članka, kreditna institucija dužna je zahtjev potrošača prihvatiti bezuvjetno i neopozivo i u roku od osam dana od primitka zahtjeva pozvati založnog dužnika da dostavi ispravu podobnu za upis prijenosa prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

*Naknade i ovršni postupak*

Članak 28.d

(1) Kreditna institucija ne smije potrošaču koji ima poteškoća u plaćanju odrediti niti ga teretiti za naknade koje proizlaze iz neispunjavanja obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

(2) Zatezne kamate ne smatraju se naknadom u smislu ovoga Zakona.

(3) 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.

(4) Prisilna naplata iz instrumenata osiguranja po stambenom potrošačkom kreditu provodi se u skladu sa zakonom kojim se uređuje ovrha.

*Dokumentiranje postupka kod poduzimanja mjera olakšanja otplate* *stambenoga potrošačkoga kredita*

Članak 28.e

(1) Kod kredita kod kojih potrošač ima poteškoće u plaćanju, kreditna institucija u sklopu dokumentacije o stambenom potrošačkom kreditu dužna je dokumentirati i sve faze provedenog postupka i komunikacije s potrošačem.

(2) Kreditna institucija dužna je osobito u dokumentaciji priložiti obrazloženje zašto se pojedine mjere olakšanja otplate stambenoga potrošačkoga kredita koje su ponuđene potrošaču smatraju prikladnima za njegove individualne okolnosti.

(3) Kreditna institucija dužna je dokumentaciju i sve zapise o ostvarenim kontaktima, predloženim mjerama olakšanja otplate stambenoga potrošačkoga kredita i dogovora postignutih s potrošačem koji ima poteškoće u plaćanju čuvati tijekom cijelog trajanja ugovornog odnosa ili do pravomoćnog okončanja sudskih sporova, ako su pokrenuti.“.

**Članak 7.**

Članak 40. mijenja se i glasi:

„(1) Kreditna institucija je dužna obavijestiti potrošača o kupoprodaji neprihodonosnog kredita iz zakona koji uređuje način, uvjete i postupak servisiranja i kupoprodaje potraživanja, osim ako na temelju ugovora sa stjecateljem nastavi pružati kreditne usluge potrošaču.

(2) Potrošač ima pravo, uz prigovore koje ima prema kupcu, isticati i sve one prigovore koje je mogao istaknuti prema kreditnoj instituciji.“.

**Članak 8.**

U članku 41. stavku 1. točki 86. riječ: „stambenih“ zamjenjuje se riječju: „takvih“.

Točke 93. do 98. se mijenjaju i glase:

„93. protivno članku 27.a ovoga Zakona prije izmjene uvjeta ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u pisanom obliku ili nekom drugom trajnom mediju pravodobno ne da potrošaču sve informacije u vezi izmjena uvjeta ugovora o stambenom potrošačkom kreditu

94. protivno članku 28. stavku 1. ovoga Zakona ne uspostavi procese kojima će omogućiti rano prepoznavanje potrošača s mogućim poteškoćama u plaćanju

95. protivno članku 28. stavku 2. ovoga Zakona ne organizira funkciju za praćenje i postupanje s kreditima potrošača koji imaju poteškoće u plaćanju ili ako ne imenuje osobu kojoj će povjeriti praćenje i postupanje s kreditima potrošača koji imaju poteškoće u plaćanju ili ako internim aktom ne odredi kriterije za što ranije prepoznavanje takvih kredita ili ako ne uspostavi i redovito ne ažurira politike i procedure za učinkovito postupanje s takvim kreditima

96. protivno članku 28. stavku 3. ovoga Zakona ne poduzme razumne mjere radi uspostave kontakata s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju te im ne pruži sve odgovarajuće informacije i podršku ili ne dokumentira protivno članku 28. stavku 4. ovoga Zakona ako nije uspjela uspostaviti kontakt

97. protivno članku 28. stavku 5. ovoga Zakona ne osigura odgovarajuće profesionalno osposobljavanje za radnike koji sudjeluju u aktivnostima povezanima s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju

98. protivno članku 28. stavku 6. ovoga Zakona prije sklapanja ugovora o kupoprodaji kredita iz zakona koji uređuje kreditne institucije ili 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 potrošačem koji ima poteškoće u plaćanju”.

Iza točke 98. dodaju se točke 98.a do 98.m koje glase:

„98.a protivno članku 28.a stavku 1. ovoga Zakona, kada se utvrdi da je kod potrošača došlo do poteškoća u plaćanju, zajednički s potrošačem ne utvrdi zašto je do njih došlo, kako bi mogla poduzeti odgovarajuće daljnje korake

98.b protivno članku 28.a stavku 2. ovoga Zakona u komunikaciji s potrošačem ne koristi jasan, jednostavan i potrošaču razumljivi jezik

98.c protivno članku 28.a stavku 3. ovoga Zakona ne poštuje privatnost potrošača te ne održava razinu kontakta i komunikacije koja je poslovno opravdana zahtjevima glede informacija

98.d protivno članku 28.a stavku 4. ovoga Zakona ne pruža podršku i informacije potrošaču koji ima poteškoće u plaćanju

98.e protivno članku 28.a stavku 5. ovoga Zakona u slučajevima kada se poteškoće u plaćanju nastave pisanim putem ne obavijesti potrošača o posljedicama nepodmirenja obveza i o informacijama o dostupnim vladinim/javnim oblicima pomoći ili podrške

98.f protivno članku 28.b stavku 1. ovoga Zakona pri odlučivanju o mjerama za olakšavanje otplate stambenoga potrošačkoga kredita ne uzme u obzir individualne okolnosti potrošača, njegove interese i prava te njegovu sposobnost daljnje otplate

98.g protivno članku 28.b stavku 2. ovoga Zakona potrošača koji ima poteškoća u plaćanju pisanim putem ne informira o radnjama koje namjerava poduzeti te ne ponudi potrošaču jednu ili više mjera za olakšavanje otplate stambenoga potrošačkoga kredita, prije sklapanja ugovora o kupoprodaji kredita iz zakona koji uređuje kreditne institucije ili pokretanja ovrhe nad nekretninom koja služi kao instrument osiguranja

98.h protivno članku 28.c stavku 2. 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 i u roku od osam dana ne pozove založnog dužnika da dostavi ispravu podobnu za upis prijenosa prava vlasništva u zemljišnim knjigama

98.i protivno članku 28.d stavku 1. ovoga Zakona potrošaču koji ima poteškoća u plaćanju odredi ili ga tereti za naknade koje proizlaze iz neispunjavanja obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu

98.j protivno članku 28.d stavku 3. ovoga Zakona ne poduzme razumne i opravdane mjere u svrhu olakšanja otplate dugovanja potrošaču i drugim sudionicima kreditnog odnosa te im ne ponudi, ako je primjenjivo neku od mjera za olakšanje otplate stambenog potrošačkog kredita iz članka 28.b ovoga Zakona

98.k protivno članku 28.e stavku 1. ovoga Zakona ne dokumentira sve faze provedenog postupka i komunikacije s potrošačem koji ima poteškoće u plaćanju

98.l protivno članku 28.e stavku 2. ovoga Zakona u dokumentaciji ne priloži obrazloženje zašto se pojedine mjere olakšanja otplate stambenoga potrošačkoga kredita koje su ponuđene potrošaču smatraju prikladnima za njegove individualne okolnosti

98.m protivno članku 28.e stavku 3. ovoga Zakona tijekom cijelog trajanja ugovornog odnosa ili do pravomoćnog okončanja sudskih sporova ne čuva dokumentaciju i sve zapise o ostvarenim kontaktima, predloženim mjerama olakšanja otplate stambenoga potrošačkoga kredita i dogovora postignutih s potrošačem koji ima poteškoće u plaćanju”.

Točka 112. se mijenja i glasi:

„112. protivno članku 40. stavku 1. ovoga Zakona ne obavijesti potrošača o kupoprodaji neprihodonosnog kredita iz zakona koji uređuje način, uvjete i postupak servisiranja i kupoprodaje potraživanja, osim u slučaju ako na temelju ugovora sa stjecateljem nastavi pružati kreditne usluge potrošaču”.

**PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Usklađivanje

**Članak 9.**

(1) Hrvatska narodna banka uskladit će Odluku o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire („Narodne novine“, broj 107/17.) s odredbama ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Kreditna institucija dužna je uskladiti svoje poslovanje s odredbama ovoga Zakona u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Ako je ugovor o kreditu otkazan prije stupanja na snagu ovoga Zakona, kreditna institucija nije dužna potrošaču ponuditi jednu ili više mjera za olakšavanje otplate stambenog potrošačkog kredita iz članka 28.b koji je dodan člankom 7. ovoga Zakona.

Stupanje na snagu

**Članak 10.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama”, osim članka 8. koji stupa na snagu u roku od 90 dana od dana objave ovoga Zakona u „Narodnim novinama“.

**OBRAZLOŽENJE**

**I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI I PITANJA KOJA SE ZAKONOM RJEŠAVAJU**

Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju („Narodne novine”, br. 101/17. i 128/22., u daljnjem tekstu: Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju) donesen je u listopadu 2017. godine sa svrhom uređenja stambenog potrošačkog kreditiranja. Segment stambenog potrošačkog kreditiranja u Republici Hrvatskoj do tada je samo djelomično bio obuhvaćen Zakonom o potrošačkom kreditiranju („Narodne novine”, br. 75/09., 112/12., 143/13., 147/13., 9/15., 78/15., 102/15., 52/16. i 128/22.). Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju izrađen je prvenstveno zbog usklađivanja s pravnom stečevinom Europske unije odnosno prijenosa Direktive 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 (eng. *Mortgage Credit Directive,* u daljnjem tekstu: Direktiva 2014/17/EU) koja se odnosi na stambene nekretnine pri čemu je fokus s jedne strane bio na povećanju zaštite potrošača koji su se bilo zbog posljedica financijske krize, bilo zbog nedovoljne informiranosti našli u financijskim poteškoćama, dok je s druge strane cilj bio posebnim zakonom urediti pravila za stambeno potrošačko kreditiranje. Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju izmijenjen je 2022. godine zbog prilagodbe uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj 1. siječnja 2023.

Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju (u daljnjem tekstu: Konačni prijedlog zakona) izrađen je zbog usklađivanja s Direktivom (EU) 2021/2167 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2021. o pružateljima usluge servisiranja kredita i kupcima kredita te izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2014/17/EU (Tekst značajan za EGP, u daljnjem tekstu: Direktiva 2021/2167).

Direktiva 2021/2167 izmijenila je Direktivu 2014/17/EU. Naime, iako Direktiva 2021/2167 primarno uređuje pružatelje usluge servisiranja kredita i kupce kredita, na razini Europske unije je utvrđeno kako je potrebno izmijeniti i Direktivu 2014/17/EU kako bi se omogućilo da potrošač prije izmjene uvjeta ugovora o kreditu dobije sve bitne informacije te kako bi se uvelo razumno restrukturiranje kredita prije pokretanja ovršnog postupka.

Konačnim prijedlogom zakona uvedena je obveza kreditnoj instituciji da prije izmjene uvjeta ugovora o stambenom potrošačkom kreditu potrošaču pravodobno dostavi jasan i sveobuhvatan popis svih izmjena, rokova za njihovu provedbu te naziv i adresu tijela kojem potrošač može uputiti pritužbu odnosno prigovor, a sve sa svrhom osiguranja visoke razine zaštite potrošača.

Još je 2014. godine Direktiva 2014/17/EU potakla države članice da predlože rješenja koja će omogućiti da vjerovnici na proaktivan način i u početnoj fazi se suoče s kreditnim rizikom u nastajanju te da uspostave potrebne mjere s ciljem osiguravanja da vjerovnici pokažu razuman stupanj strpljenja prije pokretanja ovršnog postupka ili potrošaču ponude druge razumne mjere. U tom smislu Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju već sadrži odredbe iz kojih proizlazi obveza kreditne institucije da prije pokretanja ovršnog postupka 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. Također, kreditna institucija dužna je potrošače koji imaju poteškoće u plaćanju pisanim putem informirati o aktivnostima koje namjerava poduzeti ili je poduzela u svrhu naplate te predložiti mjere za olakšanje otplate ugovora o stambenom potrošačkom kreditu. Kreditna institucija ne smije potrošaču koji ima poteškoća u plaćanju odrediti niti ga teretiti za naknade koje proizlaze iz neispunjavanja obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

Nadalje, guverner Hrvatske narodne banke na temelju Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju donio je Odluku o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupaka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire („Narodne novine“, broj 107/17., u daljnjem tekstu: Odluka) koja je stupila na snagu 1. siječnja 2018., a koja je uzela u obzir Smjernice Europskog nadzornog tijela za bankarstvo (eng. *European Banking Authority*, *EBA*) o dospjelim nepodmirenim obvezama i ovršnom postupku od 19. kolovoza 2015. Kako je navedenim podzakonskim aktom već ostvaren određeni standard u pogledu zaštite potrošača koji imaju poteškoće u plaćanju isti je sada preuzet u Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju i dodatno proširen.

Već danas kreditne institucije imaju obvezu ponuditi potrošaču koji ima poteškoća u plaćanju, a ima sklopljen ugovor o stambenom potrošačkom kreditu (na druge ugovore o kreditu se Odluka ne primjenjuje) razumno restrukturiranje kredita odnosno mjere za olakšavanje otplate kredita, prije pokretanja ovršnog postupka. Kreditna institucija mora imati organiziranu funkciju za praćenje i postupanje s kreditima potrošača koji imaju poteškoće u plaćanju, internim aktom određene kriterije za što ranije prepoznavanje takvih kredita potrošača te uspostaviti i redovito ažurirati politike i procedure za učinkovito postupanje s takvim kreditima. S obzirom da je Direktiva 2021/2167 direktiva minimalne prilagodbe, Konačnim prijedlogom zakona određeno je da kreditna institucija treba ponuditi potrošaču jednu ili više mjera otplate, ne samo prije pokretanja ovršnog postupka što zahtijeva Direktiva 2021/2167, već i prije sklapanja ugovora o kupoprodaji kredita.

Prema važećoj Odluci kreditna institucija je dužna pri odlučivanju o mjerama za olakšavanje otplate stambenoga potrošačkoga kredita uzeti u obzir individualne okolnosti potrošača, njegove interese i prava te njegovu sposobnost daljnje otplate. Mjere za olakšavanje otplate koje je kreditna institucija dužna ponuditi potrošaču su sljedeće:

1. ukupno ili djelomično refinanciranje ugovora o kreditu i/ili

2. izmjenu prethodnih uvjeta ugovora o kreditu koja između ostalog može uključivati:

a) produljenje roka otplate kredita

b) promjenu tipa stambenog potrošačkog kredita

c) odgodu plaćanja cijelog ili dijela obroka ili anuiteta za određeno razdoblje ili

d) promjenu kamatne stope.

Postojeće mjere za olakšavanje otplate stambenoga potrošačkoga kredita proširene su sljedećim mjerama:

* ponudom odgode plaćanja
* djelomičnom otplatom
* konverzijom valute ili
* djelomičnim oprostom i konsolidacijom duga.

Također, preuzeta je obveza dokumentiranja postupka (sve faze provedenog postupka i komunikacije s potrošačem) kod poduzimanja mjera olakšavanja otplate stambenoga potrošačkoga kredita kao i obrazloženja zašto su pojedine mjere olakšanja otplate smatrane prikladnima za potrošačeve individualne okolnosti. Dokumentaciju i sve zapise o ostvarenim kontaktima, predloženim mjerama olakšanja otplate i dogovora postignutih s potrošačem koje ima poteškoće u plaćanju kreditna institucija je dužna prema Konačnom prijedlogu zakona čuvati tijekom cijelog trajanja ugovornog odnosa ili do pravomoćnog okončanja sudskih sporova, ako su pokrenuti.

Propisane su prekršajne odredbe za postupanje kreditnih institucija suprotno odredbama zakona koje uređuju odnos s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju.

Nadalje, izmijenjen je dio Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju koji uređuje promjenu vjerovnika radi usklađenja sa zakonom koji uređuje način, uvjete i postupak servisiranja i kupoprodaje potraživanja.

**II. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA**

**Uz članak 1.**

Ovim člankom navodi se kako se u pravni poredak Republike Hrvatske prenosi dio Direktive (EU) 2021/2167 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2021. o pružateljima usluge servisiranja kredita i kupcima kredita te izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2014/17/EU (SL L 438/1 8.12.2021.) (Tekst značajan za EGP).

**Uz članak 2.**

Ovim člankom se definira ugovor o neprihodonosnom kreditu.

**Uz članak 3.**

Ovim člankom se otklanja nedorečenost vezano uz izračun prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih potrošačkih kredita s ugovorenom promjenjivom kamatnom stopom u eurima.

**Uz članak 4.**

Ovim člankom uvodi se obveza kreditnim institucijama da u pisanom obliku ili nekom drugom trajnom mediju pravodobno potrošaču dostave jasan i sveobuhvatan popis svih izmjena, rokova za njihovu provedbu te naziv i adresu tijela kojem potrošač može uputiti pritužbu odnosno prigovor, a sve sa svrhom osiguranja visoke razine zaštite potrošača.

**Uz članak 5.**

Ovim člankom određeno je postupanje kreditne institucije s potrošačem koji ima poteškoće u plaćanju te je prenesena u Zakon obveza iz pravne stečevine Europske unije da je kreditna institucija dužna uspostaviti procese kojima će omogućiti rano prepoznavanje potrošača s mogućim poteškoćama u plaćanju te organizirati funkciju za praćenje i postupanje s kreditima potrošača koji imaju poteškoće u plaćanju, internim aktom odrediti kriterije za što ranije prepoznavanje takvih kredita potrošača te uspostaviti i redovito ažurirati politike i procedure za učinkovito postupanje s takvim kreditima.

**Uz članak 6.**

Ovim člankom prenesene su odredbe pravne stečevine koje zahtijevaju od država članica da uvedu obvezu kreditnim institucijama da prije pokretanja ovršnog postupka ponude potrošačima razumno restrukturiranje kredita odnosno mjere za olakšavanje otplate kredita. S obzirom da je riječ o prijenosu direktive minimalne prilagodbe, ovim člankom određeno je da kreditne institucije trebaju ponuditi potrošaču jednu ili više mjera otplate, ne samo prije pokretanja ovršnog postupka, već i prije sklapanja ugovora o kupoprodaji kredita. Pri odlučivanju o mjerama za olakšavanje otplate stambenoga potrošačkoga kredita, kreditna institucija je dužna uzeti u obzir individualne okolnosti potrošača, njegove interese i prava te njegovu sposobnost daljnje otplate. Mjere za olakšavanje otplate stambenoga potrošačkoga kredita su proširene u odnosu na postojeće u Odluci o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupaka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire („Narodne novine“, broj 107/17.).

**Uz članak 7.**

Ovaj članak usklađen je sa zakonom koji uređuje način, uvjete i postupak servisiranja i kupoprodaje potraživanja.

**Uz članak 8.**

Ovim člankom određuje se raspon novčanih kazni za počinjene prekršaje.

**Uz članak 9.**

Ovim člankom određeno je da će Hrvatska narodna banka uskladiti Odluku o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire („Narodne novine“, broj 107/17.) s odredbama ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona te je rok od 90 dana određen kreditnim institucijama za usklađenje poslovanja s odredbama ovoga Zakona. Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire sadržavat će samo detaljnije odredbe u svezi procjene kreditne sposobnosti potrošača s obzirom da je provođenje postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire propisano sada ovim Zakonom.

**Uz članak 10.**

Ovim člankom propisuje se stupanje na snagu Zakona.

**III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA**

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

**IV.** **RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE**

Na 18. sjednici održanoj 17. listopada 2023., nakon rasprave Hrvatski sabor donio je Zaključak kojim se prihvaća Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju. Hrvatski sabor uputio je predlagatelju primjedbe, prijedloge i mišljenja radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

Značajnije razlike koje su posljedica izmjena i dopuna učinjenih od strane predlagatelja radi veće jasnoće pojedinih odredbi odnose se na sljedeće članke:

- mijenja se članak 28.d stavak 1., koji je dodan člankom 6. Konačnog prijedloga zakona kako bi se jasnije odredilo da kreditna institucija potrošača koji ima poteškoća u plaćanju ne može teretiti ni za kakve naknade

- također u stavku 28.d mijenja se stavak 3., kako bi se izbjegle nedoumice oko tumačenja izraza „primjerene mjere za olakšavanje otplate“ koji se koristio u Prijedlogu zakona.

**V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, TE RAZLOZI NEPRIHVAĆANJA**

Na tekst Prijedloga zakona zastupnik u Hrvatskom saboru Božo Petrov, postavio je pitanje zašto u Prijedlogu zakona nisu jasno određene ranjive skupine potrošača na koje se odnose mjere za olakšavanje otplate kredita, uz konstataciju da se bez jasnog određenja ranjivih skupna ne može znati točno koje će se mjere olakšanja otplate kredita primijeniti te da će kreditnim institucijama biti prepušteno da sami odlučuju kome će pomoći pri otplati kredita, a kome neće pomoći.

Bitno je iznijeti kako Prijedlog zakona uređuje mjere koje će kreditne institucije ponuditi potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju. Pojam „potrošači koji imaju teškoće u plaćanju“ je širi od pojma „ranjivih skupina potrošača“ jer potrošači koji imaju poteškoće u plaćanju nisu nužno samo ranjive skupine potrošača.

Prijedlogom zakona uvedena je obveza kreditnoj instituciji da potrošaču koji ima poteškoća u plaćanju ponudi najmanje jednu od mjera olakšavanja otplate kredita uzevši u obzir njegove individualne okolnosti. Slijedom navedenog, nije točan navod kako kreditne institucije imaju mogućnost nekome ponuditi, a nekome ne ponuditi neku od mjera već, sukladno individualnim okolnostima potrošača, vjerovnici imaju obvezu ponuditi najmanje jednu mjeru olakšavanja otplate stambenog potrošačkog kredita potrošaču koji ima poteškoća u plaćanju.

Druga primjedba zastupnika u Hrvatskom saboru Bože Petrova odnosi se na nepostojanje zakonskog uređenja financijskih edukacija odnosno financijske pismenosti građana uz prijedlog da se navedeno uredi Konačnim prijedlogom zakona.

U Republici Hrvatskoj 2015. godine donesen je prvi Nacionalni strateški okvir financijske pismenosti potrošača za razdoblje od 2015. do 2020. („Narodne novine“, broj 11/15.). Riječ je o aktu strateškog planiranja koji je postavio temelje za unaprjeđenje financijske pismenosti u Republici Hrvatskoj. Drugi Nacionalni strateški okvir financijske pismenosti potrošača usvojen je za razdoblje od 2021. do 2026. Pri Ministarstvu financija djeluje Operativna radna grupa za praćenje provedbe mjera i aktivnosti iz Akcijskog plana za unaprjeđenje financijske pismenosti potrošača. Dakle, u Republici Hrvatskoj se već se devet godina provode mjere i aktivnosti u području financijskog opismenjavanja, s uključenim velikim brojem dionika, a sa svrhom povećanja financijske pismenosti potrošača.

Naposljetku, Direktiva (EU) 2023/2225 Europskog parlamenta i Vijeća od 18. listopada 2023. o ugovorima o potrošačkim kreditima i stavljanju izvan snage Direktive 2008/48/EZ (u daljnjem tekstu: Direktiva), koja je objavljena 30. listopada 2023. godine u Službenom listu Europske unije uređuje područje savjetovanja o dugu koje će biti povjereno profesionalcima koji neće biti vjerovnici, kreditni posrednici, kupci kredita ili pružatelji usluga servisiranja kredita.

Usluge savjetovanja o dugu, pružat će neovisni specijalizirani subjekti, trebaju biti dostupne potrošačima bez naknade ili uz ograničenu naknadu. Prema Direktivi države članice imaju obvezu promicanja i organiziranja financijskog educiranja potrošača u odnosu na odgovorno zaduživanje i upravljanje dugom, a osobito u odnosu na ugovore o kreditima.

**VI. ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU ODNOSNO DOPUNJUJU**

*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.

*Maksimalna kamatna stopa na stambene potrošačke kredite*

Članak 25.

(1) Maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene potrošačke kredite s ugovorenom promjenjivom kamatnom stopom u eurima ne smije biti viša od prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, 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 eurima, 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.

*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 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.

*XII. PROMJENA VJEROVNIKA*

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.

*Prekršaji vjerovnika i kreditnih posrednika*

Članak 41.

(1) Vjerovnik ili kreditni posrednik čini prekršaj ako:

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

2. informacije nisu dostupne na vidljivom mjestu ili u poslovnim prostorijama u kojima pružaju usluge ili na njihovim mrežnim stranicama što je protivno članku 6. ovoga Zakona

3. informacije nisu jasne i općenite, što je protivno članku 6. ovoga Zakona

4. informacije nisu dostupne na hrvatskom jeziku, što je protivno članku 6. ovoga Zakona

5. ne učini dostupnim informacije o činjenici da su potrošaču dostupna savjetovališta za zaštitu potrošača, što je protivno članku 6. ovoga Zakona

6. pri osmišljavanju kreditnih proizvoda, odobravanju, posredovanju ili pružanju savjetodavnih usluga povezanih s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu i, prema potrebi, dodatnih usluga potrošačima ili pri ispunjavanju obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ne postupa pošteno, pravedno, transparentno i profesionalno, uzimajući u obzir prava i interese potrošača, a što je protivno članku 7. stavku 1. ovoga Zakona

7. pri odobravanju, posredovanju ili pružanju savjetodavnih usluga povezanih s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu ne pribavi i ne uzme u obzir informacije iz članka 7. stavka 2., a što je protivno članku 7. stavku 2. ovoga Zakona

8. pri pružanju savjetodavnih usluga ne pribavi i ne uzme u obzir informacije u skladu člankom 22. stavkom 4. ovoga Zakona, a što je protivno članku 7. stavku 2. ovoga Zakona

9. ugovori ili isplaćuje primitke protivno članku 7. stavku 3. ovoga Zakona

10. politike primitaka nisu u skladu s člankom 7. stavkom 4. ovoga Zakona

11. postupa protivno podzakonskom propisu donesenom na temelju članka 7. stavka 5. ovoga Zakona

12. njegovo osoblje na poslovima osmišljavanja, ponude ili odobravanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, pružanju usluga kreditnog posredovanja ili pružanju savjetodavnih usluga ne posjeduje odgovarajuću razinu znanja odnosno ne posjeduje odgovarajuću razinu stručnosti, a što je protivno članku 8. stavku 1. ovoga Zakona

13. postupa protivno podzakonskom propisu donesenom na temelju članka 8. stavka 3. ovoga Zakona

14. ne osigura da su sve vrste oglašavanja i promidžbeni sadržaji vezani uz ugovore o stambenom potrošačkom kreditu vjerodostojni, jasni ili da ne dovode potrošača u zabludu, što je protivno članku 9. stavku 1. ovoga Zakona

15. primjenjuje izražavanje koje bi kod potrošača moglo pobuditi lažna očekivanja u vezi s dostupnošću ili ukupnim troškom kredita za potrošače, što je protivno članku 9. stavku 2. ovoga Zakona

16. pri oglašavanju koje se odnosi na ugovore o stambenom potrošačkom kreditu, a pri kojem je navedena kamatna stopa ili bilo kakve brojke koje se odnose na troškove tog kredita koje snosi potrošač, ne objave informacije u skladu s člankom 10. stavcima 2. do 6. ovoga Zakona

17. informacije u skladu s člankom 10. stavka 2. točkama 3., 4., 5., 6., 7., 8. ili 9. ovoga Zakona ne navede u obliku reprezentativnog primjera, što je protivno članku 10. stavku 3. ovoga Zakona

18. na jasan, određen i vidljiv način, zajedno s efektivnom kamatnom stopom ne navede obvezno sklapanje ugovora o dodatnim uslugama koje se odnose na ugovor o stambenom potrošačkom kreditu, posebice o osiguranju, što je protivno članku 10. stavku 4. ovoga Zakona

19. informacije iz članka 10. stavaka 2. i 4. ovoga Zakona nisu jasno čitljive ili prema potrebi jasno čujne, ovisno o mediju koji se upotrebljava za oglašavanje, što je protivno članku 10. stavku 5. ovoga Zakona

20. informacije iz članka 10. stavaka 2. i 4. ovoga Zakona ne sadrže upozorenja o rizicima povezanim s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti ili s promjenjivom kamatnom stopom, što je protivno članku 10. stavku 6. ovoga Zakona.

21. provodi praksu vezanja usluga protivno članku 11. stavku 1. ovoga Zakona

22. ne prihvati policu osiguranja od osiguravatelja koji se razlikuje od osiguravatelja čije police uobičajeno prihvaća, što je protivno članku 11. stavku 2. ovoga Zakona

23. informacije koje je obvezan pružiti potrošaču na temelju ovoga Zakona pruži uz naknadu, što je protivno članku 12. stavku 1. ovoga Zakona

24. potrošaču ne stavi na raspolaganje izvještaj u obliku otplatnog plana koji uključuje i izračun efektivne kamatne stope na dan izrade otplatnog plana sukladno članku 17. stavku 5. ovoga Zakona, informaciju o ukupno plaćenoj glavnici, kamatama i troškovima, specifikaciju uplata i pregled promjena kamatnih stopa po kreditu, u svakom trenutku tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ili ga ne stavi na 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 nacrta ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ili ga ne da bez naknade, što je protivno članku 14. stavku 12. ovoga Zakona

37. prije pružanja bilo koje od usluga kreditnog posredovanja ne pruži potrošaču neku od informacija iz članka 15. stavka 1. ovoga Zakona

38. protivno članku 15. stavku 2. ovoga Zakona potrošaču obračuna naknadu, a od kreditne institucije ili treće strane prima proviziju, a potrošaču ne objasni hoće li provizija djelomično ili u potpunosti umanjiti iznos naknade

39. kreditni posrednik koji nije vezan potrošaču uskrati informacije o visini provizije i pravu na takve informacije protivno članku 15. stavku 3. ovoga Zakona

40. ne priopći kreditnoj instituciji iznos naknade u svrhu izračuna efektivne kamatne stope protivno članku 15. stavku 4. ovoga Zakona

41. potrošaču ne pruži primjerena objašnjenja o predloženim ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima i dodatnim uslugama, što je protivno članku 16. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona

42. ne primjenjuje način izračuna, pretpostavke, kao i elemente za potrebe izračuna efektivne kamatne stope u skladu s metodologijom određenom podzakonskim propisom Hrvatske narodne banke kojim se uređuje efektivna kamatna stopa, što je protivno članku 17. stavku 5. ovoga Zakona

43. ugovori maksimalnu efektivnu kamatnu stopu veću od propisane protivno članku 17. stavku 6. ovoga Zakona

44. potrošaču naplati naknadu za obradu i/ili odobravanje kredita, ili ako naplati drugu naknadu veću od stvarnog troška koji je nastao kreditnoj instituciji radi kojeg se ta naknada naplaćuje, ili ako nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu uvede nove naknade ili poveća naknade koje su postojale u trenutku sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, što je protivno članku 17. stavku 4. ovoga Zakona.

45. prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu detaljno ne procijeni kreditnu sposobnost potrošača, što je protivno članku 18. stavku 1. ovoga Zakona

46. ne uspostavi, dokumentira i redovito ažurira postupke i vrstu informacija na kojima se temelji procjena kreditne sposobnosti potrošača, što je protivno članku 18. stavku 2. ovoga Zakona

47. nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu otkaže ili raskine ugovor o stambenom potrošačkom kreditu zato što je neispravno proveo procjenu kreditne sposobnosti potrošača, što je protivno članku 18. stavku 4. ovoga Zakona

48. s potrošačem sklopi ugovor o stambenom potrošačkom kreditu, a rezultat procjene kreditne sposobnosti potrošača ne pokazuje kako je vjerojatno da će se obveze koje proizlaze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ispuniti na način određen tim ugovorom, što je protivno članku 18. stavku 5. ovoga Zakona

49. unaprijed ne obavijesti potrošača da će izvršiti uvid u kreditni registar, što je protivno članku 18. stavku 6. ovoga Zakona

50. bez odgode ne obavijesti potrošača o odbijanju zahtjeva za sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, što je protivno članku 18. stavku 7. ovoga Zakona

51. ne prati kreditnu sposobnost potrošača kontinuirano tijekom cijelog trajanja ugovornog odnosa, što je protivno članku 18. stavku 8. ovoga Zakona

52. postupa protivno podzakonskom propisu donesenom na temelju članka 18. stavka 10. ovoga Zakona

53. ne procjenjuje vrijednost stambene nekretnine u skladu s člankom 19. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona

54. ne pohrani procjenu vrijednosti nekretnine na trajnom mediju te o njoj ne vodi evidenciju, što je protivno članku 19. stavku 3. ovoga Zakona

55. postupa protivno podzakonskom propisu donesenom na temelju članka 19. stavka 5. ovoga Zakona

56. ne provede procjenu kreditne sposobnosti potrošača iz članka 18. ovoga Zakona na temelju informacija o prihodima i rashodima potrošača i drugim financijskim te ekonomskim okolnostima, što je protivno članku 20. stavku 1. ovoga Zakona

57. ne dostavi kreditnoj instituciji vjerovniku pravodobno i točno sve potrebne informacije pribavljene od potrošača radi procjene kreditne sposobnosti, što je protivno članku 20. stavku 3. ovoga Zakona

58. prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu jasno i izravno ne navede informacije i dokumentaciju koju je moguće neovisno provjeriti, a koje je potrošač dužan dostaviti te rok za dostavu tih informacija, što je protivno članku 20. stavku 4. ovoga Zakona

59. protivno članku 20. stavku 5. ovoga Zakona raskine ugovor o stambenom potrošačkom kreditu

60. najkasnije pri zaprimanju zahtjeva za odobrenje stambenog potrošačkog kredita ne upozori potrošača da neće odobriti stambeni potrošački kredit ako se ne može obaviti procjena kreditne sposobnosti potrošača zato što potrošač ne želi pružiti informacije ili dokumentaciju potrebu za procjenu njegove kreditne sposobnosti, što je protivno članku 20. stavku 7. ovoga Zakona

61. protivno članku 22. stavku 1. ovoga Zakona izričito ne obavijesti potrošača mogu li mu pružiti savjetodavne usluge

62. protivno članku 22. stavku 2. ovoga Zakona prije pružanja savjetodavnih usluga ili sklapanja ugovora o pružanju savjetodavnih usluga ne pruži potrošaču na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju potrebne informacije

63. pri pružanju savjetodavnih usluga ne ispuni zahtjev iz članka 22. stavka 4. ovoga Zakona

64. pri pružanju savjetodavnih usluga nevezani kreditni posrednik ne razmotri dovoljno velik broj ponuda stambenih potrošačkih kredita dostupnih na tržištu i preporuči jednu ili nekoliko prikladnih ponuda koje su dostupne na tržištu, a koje ne odgovaraju potrebama, financijskoj situaciji i osobinama potrošača, što je protivno članku 22. stavku 5. ovoga Zakona

65. protivno članku 22. stavku 6. ovoga Zakona pri pružanju savjetodavnih usluga potrošaču, ne razlikuje pojmove »savjet« i »savjetnik« od pojmova »neovisan savjet« i »neovisan savjetnik«

66. pojmove »neovisni savjet« ili »neovisni savjetnik« upotrebljavaju protivno članku 22. stavku 7. ovoga Zakona

67. protivno članku 22. stavku 8. ovoga Zakona ne upozori potrošača da bi sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu moglo stvarati za njega poseban rizik

68. protivno članku 23. stavku 1. ovoga Zakona ne omogući potrošaču na njegov zahtjev konverziju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu iz valute u kojoj je kredit nominiran ili za koju je vezan u alternativnu valutu

69. potrošaču ne omogući konverziju u bilo kojem trenutku trajanja ugovornog odnosa, što je protivno članku 23. stavku 1. ovoga Zakona

70. potrošaču ne omogući konverziju bezuvjetno, što je protivno članku 23. stavku 1. ovoga Zakona

71. protivno članku 23. stavku 2. ovoga Zakona potrošaču zaračuna naknadu za konverziju

72. protivno članku 23. stavku 5. ovoga Zakona ne obavi konverziju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti u alternativnu valutu primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke koji je važio na dan podnošenja zahtjeva za konverziju iz članka 23. stavka 1. ovoga Zakona

73. konverziju ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti u alternativnu valutu ne provede tako da primijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke koji je važio na dan podnošenja zahtjeva za konverziju, osim ako nije drugačije ugovoreno, a za valute koje nisu iskazane na tečajnoj listi Hrvatske narodne banke, ne provede tako da kreditna institucija preračuna tu valutu u eure koristeći se referentnim tečajem između eura i te valute, određenog u skladu s Uredbom (EU) 2016/1011, što je protivno članku 23. stavku 5. ovoga Zakona

74. protivno članku 23. stavku 6. ovoga Zakona ne ponudi potrošaču prijedlog ugovora o konverziji

75. protivno članku 23. stavku 8. ovoga Zakona ne pošalje obavijest potrošaču koji ima stambeni potrošački kredit u stranoj valuti

76. protivno članku 23. stavku 9. ovoga Zakona ne navede informaciju o povećanju iznosa koji je potrošač dužan platiti ili redovitih obroka odnosno anuiteta koje je potrošač temeljem ugovora o stambenom potrošačkom kreditu dužan vratiti, potrošačevom pravu na konverziju u alternativnu valutu ili uvjetima pod kojima se ta konverzija može izvršiti

77. ugovoreni uvjeti konverzije ne obuhvaćaju najmanje način određivanja kamatne stope koja će biti primijenjena u slučaju konverzije u alternativnu valutu, što je protivno članku 23. stavku 10. ovoga Zakona

78. ugovor o stambenom potrošačkom kreditu koji sadrži uvjete konverzije ne sadrži odredbe o alternativnoj valuti ili odredbe o pravu na konverziju ili odredbe o uvjetima konverzije, što je protivno članku 23. stavku 10. ovoga Zakona

79. protivno članku 23. stavku 11. ovoga Zakona pri provedbi konverzije zatraži zamjenu nekretnine koja služi kao sredstvo osiguranja, dodatna sredstva osiguranja ili procjenu stambene nekretnine kao uvjet za provedbu konverzije

80. protivno članku 24. stavku 1. ovoga Zakona ne definira parametar, kvalitativno i kvantitativno ne razradi uzročno-posljedične veze kretanja parametra ili ne odredi u kojim se razdobljima razmatra donošenje odluke o korekciji visine kamatne stope

81. protivno članku 24. stavku 2. zajedno s parametrom ne ugovori i fiksni dio kamatne stope i/ili ako fiksni dio kamatne stope raste tijekom otplate kredita

82. protivno članku 24. stavku 3. ovoga Zakona poveća kamatnu stopu više od promjene parametra iz članka 24. stavka 1. ovoga Zakona

83. smanji kamatnu stopu manje od promjene parametra iz članka 24. stavka 1. ovoga članka Zakona izraženo u postotnim bodovima

84. protivno članku 24. stavku 4. ovoga Zakona nudi ugovaranje promjenjive kamatne stope, a nije jasno i nedvojbeno predočio potrošaču prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu sve propisane elemente iz članka 24. stavka 1. ovoga Zakona ni upozorio potrošača na sve rizike te promjenjivosti te jasno i nedvojbeno ugovorio u samome ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu promjenjive elemente na temelju kojih se izračunava promjenjiva kamatna stopa uključujući i pogodnosti kojima se utječe na ukupne troškove kredita za potrošača iz članka 17. stavka 2. ovoga Zakona

85. protivno članku 24. stavku 5. ovoga Zakona ne vodi arhivsku evidenciju o parametrima iz članka 24. stavka 2. ovoga Zakona ili ako tu evidenciju ne učini dostupnom na svojim mrežnim stranicama

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

87. protivno članku 25. stavku 2. ovoga Zakona maksimalna dopuštena kamatna stopa na stambene potrošačke kredite koji nisu obuhvaćeni člankom 25. stavkom 1. ovoga Zakona bude određena u iznosu višem od najniže prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih kredita odobrenih u Republici Hrvatskoj, određenih za svaku od valuta, uvećane za jednu trećinu (1/3)

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

89. protivno članku 26. stavku 3. ovoga Zakona nakon primitka pisanog zahtjeva za prijevremenu otplatu potrošaču bez odgode ne dostavi, na papiru ili nekom drugom trajnom mediju, informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate

90. protivno članku 27. stavku 1. ovoga Zakona kreditna institucija ne obavijesti potrošača o svim promjenama kamatne stope iz članka 24. stavka 1. ovoga Zakona, na papiru ili nekom drugom trajnom mediju koji su ugovorili, ili ako potrošača ne obavijesti najmanje 15 dana prije nego što se promijenjena kamatna stopa počne primjenjivati

91. obavijest o promjeni kamatne stope ne sadrži objašnjenje kretanja parametra zbog kojeg je došlo do promjene kamatne stope ili ne sadrži otplatni plan, uključujući broj i iznos obroka odnosno anuiteta koji se trebaju uplaćivati nakon stupanja na snagu nove kamatne stope, ili ako se promijeni broj ili učestalost obroka odnosno anuiteta, ili ne sadrži pojedinosti o obrocima odnosno anuitetima što je protivno članku 27. stavku 1. ovoga Zakona

92. ne odgodi primjenu nove kamatne stope do idućega obračunskog razdoblja, a nije o promjeni kamatne stope obavijestila potrošača, što je protivno članku 27. stavku 2. ovoga Zakona

93. protivno članku 28. stavku 1. ovoga Zakona ne uspostavi procese kojima će omogućiti rano prepoznavanje potrošača s mogućim teškoćama u plaćanju ili ako ne osigura učinkovito uspostavljanje kontakata s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju

94. prije pokretanja ovršnog postupka ne poduzme razumne i opravdane mjere radi postizanja dogovora u vezi s naplatom obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu s potrošačima koji imaju poteškoće u plaćanju ili ako takve potrošače pisano ne informira o aktivnostima koje namjerava poduzeti ili je poduzela u svrhu naplate, ili ako ne predloži mjere za olakšanje otplate ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, što je protivno članku 28. stavku 2. ovoga Zakona

95. protivno članku 28. stavku 3. ovoga Zakona odredi i tereti potrošača za naknade koje proizlaze iz neispunjavanja obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu

96. protivno članku 28. stavku 5. ovoga Zakona kad je to ugovoreno ne omogući prijenos prava vlasništva nad nekretninom kao instrumentom osiguranja stambenog potrošačkog kredita na kreditnu instituciju kao potpuno ispunjenje svih preostalih obveza iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odnosno zahtjev potrošača ne prihvati bezuvjetno i neopozivo te ako u roku od osam dana ne pozove založnog dužnika da dostavi ispravu podobnu za upis prijenosa prava vlasništva

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

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

99. protivno članku 29. stavku 8. ovoga Zakona pruža dodatnu uslugu za koju nije dobio odobrenje za pružanju usluga kreditnog poslovanja ili ako je vezan za dodatnu kreditnu instituciju za koju nije dobio odobrenje iz članka 29. stavka 5. ovoga Zakona

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

101. protivno članku 32. stavku 5. ovoga Zakona kreditni posrednik koji je dobio odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja samo za jednu kreditnu instituciju ne podnese zahtjev za izdavanje odobrenja za pružanje usluga kreditnog posredovanja iz članka 29. ovoga Zakona za dodatnu kreditnu instituciju za koju je vezan

102. protivno članku 33. stavku 1. ovoga Zakona kreditna institucija ne prati da kreditni posrednik koji je za nju vezan i s kojim ima sklopljen ugovor o pružanju usluga kreditnog posredovanja postupa u skladu s odredbama ovoga Zakona

103. protivno članku 33. stavku 2. ovoga Zakona kreditna institucija bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana kada utvrdi da je nastupila neka od okolnosti za ukidanje odobrenja za rad iz članka 35. ovoga Zakona, ne obavijesti Hrvatsku narodnu banku

104. protivno članku 33. stavku 3. ovoga Zakona kreditna institucija ne ispunjava odredbe članka 33. ovoga Zakona u dijelu pružanja usluga kreditnog posrednika koji je za nju vezan

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

106. protivno članku 33. stavku 5. ovoga Zakona kreditna institucija ne dostavi Hrvatskoj narodnoj banci obavijest o izmijenjenim, dopunjenim ili raskinutim ugovorima s kreditnim posrednicima u roku od 15 dana od dana izmjene, dopune ili raskida ugovora

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

108. na području druge države članice kreditni posrednik koji je od Hrvatske narodne banke dobio odobrenje za pružanje usluga kreditnog posredovanja pruža usluge kreditnog posredovanja i savjetodavne usluge protivno članku 34. stavku 1. ovoga Zakona

109. kreditni posrednik iz Republike Hrvatske započne pružati usluge kreditnog posredovanja u drugoj državi članici, preko podružnice ili neposredno, prije nego što o tome izvijesti Hrvatsku narodnu banku, što je protivno članku 34. stavku 2. ovoga Zakona

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

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

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

(2) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se vjerovnik kreditna institucija novčanom kaznom u iznosu od 26.540,00 do 106.170,00 eura.

(3) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se vjerovnik kreditna unija novčanom kaznom u iznosu od 13.270,00 do 66.360,00 eura.

(4) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se kreditni posrednik novčanom kaznom u iznosu od 6630,00 do 26.540,00 eura.

(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 660,00 do 6630,00 eura.