



HNB

Trg hrvatskih velikana 3, 10000 Zagreb

tel.: 01 45 64 555 / faks: 01 46 10 551

[www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) / mb 3269817

**Očitovanje na primjedbe i prijedloge  
dostavljene u sklopu javne rasprave o  
Nacrtu odluke o minimalnom sadržaju  
evidencije o stambenim nekretninama**

**siječanj 2019.**

## UVOD

Hrvatska narodna banka na mrežnim je stranicama 24. rujna 2018. objavila Nacrt odluke o minimalnom sadržaju evidencije o stambenim nekretninama (u nastavku teksta: Nacrt odluke). Predmetna se odluka donosi na temelju Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, u kojem se člankom 19. stavkom 5. propisuje donošenje podzakonskog propisa kojim se pobliže uređuje minimalni sadržaj evidencije kreditne institucije o nekretninama iz područja primjene tog zakona.

Mišljenja, prijedlozi i primjedbe na predloženi Nacrt odluke mogli su se dostaviti do 19. listopada 2018. elektroničkom poštom na adresu [zoki@hnb.hr](mailto:zoki@hnb.hr). Tijekom javne rasprave sljedeće su institucije uputile komentare i prijedloge:

- BKS Bank, Glavna podružnica Hrvatska
- Partner banka d.d. Zagreb
- Wustenrot stambena štedionica d.d. Zagreb
- Sberbank d.d. Zagreb
- Zagrebačka banka d.d. Zagreb i
- Hrvatska udruga banaka.

Slijede očitovanja na komentare i prijedloge s javne rasprave.

U tekstu se koriste kratice:

ZSPK            Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine", br. 101/2017.)

GDPR           Opća uredba o zaštiti podataka (Uredba (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ)

ZPK            Zakon o potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine", br. 75/2009., 112/2012., 143/2013., 147/2013., 9/2015., 78/2015., 102/2015. i 52/2016.)

MCD            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 (RU) br. 1093/2010 (SL L 60, 28.2.2014.)

Odluka           Odluka o minimalnom sadržaju evidencije o stambenim nekretninama ("Narodne novine", br. 109/2018.)

## 1. Članak 2. Pojmovi

### 1.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi

Predlaže se detaljnije definiranje pojmova koji se koriste u Nacrtu odluke, i to: a) stan namijenjen stanovanju, b) stan za odmor (apartman), c) stan za iznajmljivanje i d) građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine.

S obzirom na to da je u nekretninama navedenima pod a), b) i c) moguća namjena stanovanje, postavlja se pitanje koja je razlika između te tri vrste nekretnina i na osnovi koje će dokumentacije kreditne institucije moći odrediti o kojoj je vrsti stambene nekretnine riječ (pisana izjava potrošača, rješenje o kategorizaciji, rješenje o razrezu poreza kuće za odmor, ugovor o najmu i sl.) budući da ZSPK i Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ne navode precizno objašnjenje podvrste stambenih nekretnina koje su predviđene Nacrtom odluke. U dokumentima kojima se investitorima dopušta gradnja nekretnina stambene namjene (građevinske dozvole) nije izričito navedeno omogućava li se građevinskom dozvolom gradnja stana namijenjenog stanovanju, stana za odmor (apartman) ili stana za iznajmljivanje. U građevinskim dozvolama uobičajeno se navodi: gradnja obiteljske kuće i garaže ili stambene zgrade s dvije stambene jedinice i sl. Dakle, nadležno tijelo izdaje građevinsku dozvolu za gradnju stambene nekretnine, a investitor ili kupac naknadno odlučuju o namjeni (stambena nekretnina za stanovanje, odmor, iznajmljivanje ili kombinacija navedenog).

Za nekretnine pod d), građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine, predlaže se detaljnije preciziranje podrazumijeva li se pod građevinskim zemljištem namijenjenim gradnji stambene nekretnine bilo kakvo građevinsko zemljište na kojem je moguća gradnja stambene nekretnine prema prostornom planu (npr. potrošač je vlasnik građevinskog zemljišta namijenjenog gradnji stambene nekretnine, ali trenutačno ne namjerava započeti gradnju stambene nekretnine, tj. potrošač nema dokaz da može započeti s gradnjom stambene nekretnine) ili isključivo ono građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine za koju potrošač ima dokumentaciju iz koje je razvidno da će na predmetnom građevinskom zemljištu biti izgrađena stambena nekretnina (potrošač namjeravanu gradnju dokazuje pravomoćnom građevinskom dozvolom) ili se u oba primjera građevinska zemljišta mogu smatrati građevinskim zemljištem namijenjenim za gradnju stambene nekretnine.

### 1.c. Očitovanje

Prijedlog je prihvaćen. U Odluci su definirani pojmovi kuća ili stan za odmor, obiteljska kuća za iznajmljivanje ili stan za iznajmljivanje te građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine kako slijedi:

(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 određuju 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.

Obilježje o namjeni stambene nekretnine za iznajmljivanje obveznik primjene navodi isključivo ako je to kupac izričito izjavio pri postavljanju zahtjeva za kredit, a na temelju te izjave.

## 2. Članak 3. Obveznici primjene

### 2.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

#### 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.

#### Evidencije o stambenim nekretninama Članak 4.

- (1) Obveznik primjene iz članka 3. točaka 1., 3. i 4. ove Odluke dužan je za sve svoje stambene potrošačke kredite voditi jedinstvenu evidenciju stambenih nekretnina koja sadrži barem sljedeće informacije o njezinim obilježjima: ...  
...
- (2) Obveznik primjene iz članka 3. točke 2. ove Odluke dužan je za sve kredite odobrene na području Republike Hrvatske voditi jedinstvenu evidenciju stambenih nekretnina koja sadrži barem informacije iz stavka 1. ovoga članka.

### 2.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi

Zatraženo je pojašnjenje obuhvata evidencije o nekretninama između obveznika iz članka 3. točke 2. Nacrta odluke i svih ostalih obveznika te pojašnjenje stavka 2. iz članka 4. Nacrta odluke.

## 2.c. Očitovanje

Odredba iz članka 4. stavka 2. Nacrta odluke (u Odluci stavak 3.) odnosi se specifično na podružnice kreditnih institucija iz država članica. Prema odredbi iz članka 4. stavka 2. točke 2. ZSPK-a kreditna institucija iz druge države članice koja je u skladu sa zakonom koji uređuje poslovanje kreditnih institucija ovlaštena pružati bankovne usluge na području Republike Hrvatske preko podružnice u okviru pružanja uzajamno priznatih usluga između ostaloga odobrava stambene potrošačke kredite.

Odredba iz članka 4. stavka 2. Nacrta odluke (u Odluci stavak 3.) propisuje da je podružnica iz države članice dužna voditi jedinstvenu evidenciju stambenih nekretnina koja sadržava informacije iz stavka 1. i 2. članka 4. Odluke za sve kredite odobrene na području Republike Hrvatske.

## 3. Članak 4. Evidencije o stambenim nekretninama

### 3.1.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1., uvodna rečenica i točka 2.

<b>Evidencija o stambenim nekretninama</b> <b>Članak 4.</b>
(1) Obveznik primjene iz članka 3. točaka 1., 3. i 4. ove Odluke dužan je za sve svoje stambene potrošačke kredite voditi jedinstvenu evidenciju stambenih nekretnina koja sadrži barem sljedeće informacije o njezinim obilježjima: ...
...
2. Status nekretnine u ugovornom odnosu s dužnikom:
- ugovor o stambenom potrošačkom kreditu – založena nekretnina (hipoteka),
- ugovor o stambenom potrošačkom kreditu – fiducijarni prijenos vlasništva;
- ugovor o stambenom potrošačkom kreditu – predmet kupnje.

### 3.1.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi

Tijekom javne rasprave postavljeno je pitanje obuhvata stambenih nekretnina o kojima je kreditna institucija dužna voditi jedinstvenu evidenciju. Zatraženo je pojašnjenje odnosi li se Nacrt odluke na stambene nekretnine nad kojima je kreditna institucija zasnovala hipoteku u svrhu osiguranja otplate stambenoga potrošačkoga kredita (definirano podtočkom a) točke 3. članka 3. ZSPK-a ili je kreditna institucija dužna voditi evidenciju iz Nacrta odluke prema podtočki a) točke 3. članka 3. ZSPK-a i podtočki b) točke 3. članka 3. ZSPK-a, tj. i o nekretninama koje je potrošač stekao ugovorom o kreditu ili zadržao pravo vlasništva, a nisu instrument osiguranja.

Pojašnjeno je da nije logično i nema svrhe da kreditna institucija tijekom ugovornog odnosa s potrošačem vodi evidenciju o stambenoj nekretnini na kojoj kreditna institucija nije zasnovala

hipoteku. Tomu u prilog ide i stavak 1. članka 26. MCD-a koji glasi: "Države članice dužne su osigurati postojanje odgovarajućih mehanizama kojima se osigurava da su zahtjevi vjerovnika u pogledu sredstva osiguranja ovršivi. Države članice također osiguravaju da vjerovnici vode odgovarajuću evidenciju o vrstama imovine koja je prihvaćena kao sredstvo osiguranja, kao i o praksama u pogledu preuzetih hipotekarnih kredita." Iz navedenog proizlazi da su vjerovnici dužni ustrojiti evidenciju o vrstama imovine koja je prihvaćena kao sredstvo osiguranja.

Zatraženo je objašnjenje zbog kojeg razloga i u koju je svrhu potrebno u evidenciju stambenih nekretnina uključiti i stambene nekretnine, koje nisu sredstvo osiguranja kredita, s obzirom na činjenicu da kreditna institucija s prodavateljem nema poslovni odnos te dodatno ne definira klauzule kupoprodajnog ugovora kao relevantnog dokumenta iz kojega bi potencijalno mogli biti dostupni podaci o predmetnoj nekretnini. Budući da se ovaj Nacrt odluke veže na ZSPK, smatra se da je takvo prikupljanje podataka u svrhu stvaranja baze za statističko praćenje stambenih nekretnina "krnje" jer stambene nekretnine mogu biti instrument osiguranja i po drugim vrstama kredita.

S obzirom na sve navedeno, predlaže se da se ovom odlukom jasno i nedvosmisleno precizira o kojim su nekretninama kreditne institucije dužne voditi evidenciju; ujedno se predlaže da se u točki 2. stavka 1. članka 4. Nacrta odluke briše treća podtočka.

Zatražena je i potvrda stajališta da se pod pojmom "predmet kupnje" podrazumijevaju sve stambene nekretnine obuhvaćene stambenim potrošačkim kreditom s namjenom stjecanja ili zadržavanja prava vlasništva potrošača na stambenoj nekretnini neovisno o tome radi li se o kupnji, dovršenju ili izgradnji stambene nekretnine.

### **3.1.c. Očitovanje**

Primjedba je djelomično prihvaćena. Odlukom su obuhvaćene stambene nekretnine koje su prema definiciji stambenoga potrošačkoga kredita definiranog u članku 3. točki 3. ZSPK-a u kreditnom odnosu s potrošačem instrument osiguranja ili predmet stjecanja odnosno zadržavanja prava vlasništva. Uvažavanjem činjenice da kreditna institucija za nekretnine koje nisu instrument osiguranja raspolažu ograničenim informacijama u članak 4. Odluke dodan je stavak 2. koji glasi:

"(2) Za nekretnine koje nisu instrument osiguranja odnosno za nekretnine koje se nalaze izvan Republike Hrvatske obveznik je dužan navesti obilježja iz stavka 1. samo ako su isti dostupni."

### 3.2.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točka 3.

#### Evidencije o stambenim nekretninama

##### Članak 4.

3. Vrsta nekretnine označena na sljedeći način:
- a) obiteljska kuća namijenjena stanovanju,
  - b) stan namijenjen stanovanju,
  - c) kuća za odmor,
  - d) stan za odmor (apartman),
  - e) obiteljska kuća za iznajmljivanje (ukoliko je dužnik izričito naveo iznajmljivanje kao svrhu kupovine),
  - f) stan za iznajmljivanje (ukoliko je dužnik izričito naveo iznajmljivanje kao svrhu kupovine),
  - g) garaža koju potrošač kupuje ili je instrument osiguranja zajedno sa stambenom nekretninom iz podtočaka b), d) ili f) ove točke,
  - h) parkirališno mjesto koje potrošač kupuje ili je instrument osiguranja zajedno sa stambenom nekretninom iz podtočaka a), b), c), d), e) ili f) ove točke,
  - i) građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine iz podtočaka od a) do f).

### 3.2.b. *Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi*

Tijekom javne rasprave predloženo je da se evidentiranje vrsta stambenih nekretnina pojednostavni na sljedeći način: a) obiteljska kuća namijenjena stanovanju, obiteljska kuća za iznajmljivanje, kuća za odmor, b) stan namijenjen stanovanju, stan za odmor (apartman), stan za iznajmljivanje stoga što je nekretnine stambene namjene moguće koristiti i za stanovanje, odmor i za najam. Izraženo je stajalište da bi trebalo suziti evidenciju stambenih nekretnina kako je predloženo. Ako prijedlog ne bude prihvaćen, predloženo je da se detaljno propišu definicije za pojedine vrste stambenih nekretnina navedenih pod a), b), c), d), e), f) te dokumentacija koju kreditne institucije trebaju tražiti od potrošača kako bi mogle na ispravan način odrediti vrstu stambene nekretnine koju treba voditi u evidenciji o stambenim nekretninama, uz uvažavanje odredbi iz GDPR-a.

Za podtočke g) i h) točke 3. stavka 1. članka 4. Nacrta odluke, a odnose se na garažu ili parkirno mjesto koje potrošač kupuje ili zalaže zajedno sa stambenom nekretninom, smatra se da ih ne bi trebalo odvojeno evidentirati s obzirom na to da te nekretnine (garaža ili parkirno mjesto) mogu dobiti "status" stambene nekretnine isključivo ako se kupuju ili zalažu zajedno sa stambenom nekretninom, a nerijetko nisu zasebni uporabni dijelovi, već pripadak stana i dijele njegov pravni status.

Budući da se područje primjene ZSPK-a odnosi na ugovore o stambenom potrošačkom kreditu, a ugovor o stambenom potrošačkom kreditu je točkom 3. članka 3. ovog Zakona definiran kao:

"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,

a stambenom nekretninom prema ZSPK-u smatra se:

"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".

Zatraženo je pojašnjenje razloga i svrhe uspostave evidencija informacija o obiteljskim kućama za iznajmljivanje, odnosno stanu za iznajmljivanje. S obzirom na to da u ZSPK-u nije pojašnjen termin "za iznajmljivanje", zatraženo je pojašnjenje odnosi li se pojam isključivo na "iznajmljivanje za potrebe stanovanja" ili na sve vrste iznajmljivanja (između ostalog iznajmljivanje za poslovne svrhe, turističke i sl.). Također, postavljen je upit o mogućnosti da se kao dokaz o iznajmljivanju i vrsti iznajmljivanja prihvati izjava klijenta kao dokaz da će se baviti iznajmljivanjem za određenu svrhu.

### 3.2.c. Očitovanje

Primjedba je djelomično prihvaćena te su pojedini oblici stambenih nekretnina definirani u Odluci. Vidi odgovor pod 1.c. Budući da se garaža ili parkirališno mjesto kao pripadak stambenoj nekretnini evidentiraju isključivo uz kupljenu stambenu nekretninu stan ili kuću, potrebno ih je tako i evidentirati.

### 3.3.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točke 4. i 5.

#### Evidencije o stambenim nekretninama Članak 4.

4. Za izgrađene nekretnine:
  - godina izgradnje nekretnine.
5. Za neizgrađene nekretnine:
  - godina početka izgradnje,
  - godina planiranog završetka izgradnje.



### 3.3.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi

Tijekom javne rasprave izraženo je mišljenje da potrošači neće moći dostaviti kreditnoj instituciji kvalitetne informacije predviđene točkama 4. i 5., posebno u slučajevima kada potrošači nisu prvi kupci stambene nekretnine. S obzirom na navedeno, evidencija traženih podataka neće biti kvalitetna te se na temelju nepotpunih podataka neće moći donositi kvalitetni i svrsishodni zaključci o godini izgradnje stambene nekretnine koja služi kao sredstvo osiguranja kreditnih institucija.

Osim toga, evidencija godine izgradnje nekretnine, bez evidencije podatka o eventualnoj godini adaptacije (rekonstrukcije) nekretnine, nije kvalitetna informacija i može dovesti do pogrešnih zaključaka o starosnoj strukturi nekretnina i kvaliteti instrumenata osiguranja na kojima kreditna institucija ima zasnovano osiguranje otplate (npr. kuća izgrađena 1920., rekonstrukcija izvršena 2015.). Ako se pohrani samo podatak o godini izgradnje nekretnine, mogao bi se donijeti zaključak da kreditna institucija ima zasnovano osiguranje na kući izgrađenoj 1920. godine. Prikupljanje podataka o godini izgradnje i eventualnoj adaptaciji (rekonstrukciji) potrošačima je dodatno opterećenje posebno u slučajevima kada potrošači nisu prvi vlasnici nekretnine. Zatraženo je pojašnjenje što se konkretno smatra "godinom izgradnje nekretnine", odnosno radi li se o godini kada je ishoden akt o uporabi ili je potrebno navesti neki drugi podatak. Ujedno je zatraženo pojašnjenje što se smatra "planiranim završetkom izgradnje" – godina etažiranja, godina upisa nekretnine u zemljišne knjige, godina ishodenja akta o uporabi ili neki drugi podatak.

Slijedom navedenog predloženo je izostavljanje podataka iz točaka 4. i 5.

### 3.3.c. Očitovanje

Primjedba je djelomično prihvaćena, te je člankom 2. Odluke definiran pojam "godina izgradnje stambene nekretnine" kako slijedi:

"(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."

Ujedno je u članku 4. stavku 1. pod točkom 5. Odluke pojašnjeno da se za neizgrađene stambene nekretnine godina početka odnosno godina planiranog završetka izgradnje navodi isključivo ako je podatak dostupan.

### 3.4.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točka 6.

<b>Evidencije o stambenim nekretninama</b> <b>Članak 4.</b>
6. Zemljišnoknjižni podaci o nekretnini
(a) Glavna knjiga
- Općinski sud / Zemljišnoknjižni odjel
- katastarska općina i oznaka katastarske općine
- broj zemljišta (katastarska čestica)
- podbroj zemljišta (katastarska čestica)
- oznaka zemljišta
- broj zemljišnoknjižnog uloška
- broj zemljišnoknjižnog poduloška
(b) Poduložak Knjige položenih ugovora (KPU)
- Općinski sud / Zemljišnoknjižni odjel
- knjiga položenih ugovora
- broj ZK poduloška
- broj ZK uloška
- vrsta i površina nekretnine upisane pod "Sadržaj upisa"
- u drugom odjeljku posjedovnice.

### 3.4.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi

Tijekom javne rasprave predloženo je da se iz evidencije izostave informacije "oznaka katastarske općine" iz podtočke a) točke 6. stavka 1. članka 4. Nacrta odluke stoga što je izvadak iz zemljišnih knjiga moguće ishoditi na temelju broja katastarske čestice i/ili zemljišnoknjižnog uloška i naziva katastarske općine, odnosno nije potrebna informacija o oznaci katastarske općine niti je na bilo kojem mjestu predviđena mogućnost unosa takve oznake odnosno broja. Za upis založnog prava nije neophodan podatak o oznaci katastarske općine, stoga je predloženo izostavljanje ovog podatka iz obvezne evidencije o stambenim nekretninama. Predloženo je objedinjavanje obilježja "broj zemljišta" i "podbroj zemljišta" u jednu informaciju s obzirom na to da se na identičan način vodi i evidencija broja zemljišta pri općinskim sudovima – zemljišnoknjižnim odjelima (npr. broj zemljišta kat. čestice 3030/5 upisuje se u zemljišnim knjigama pod jednim zapisom, a ne kao dva zapisa kao što je predviđeno ovom evidencijom). Napomenuto je da u određenim slučajevima čestica ima i nekoliko podbrojeva.

Zatraženo je pojašnjenje traženog podatka "oznaka zemljišta", odnosno ako se taj podatak odnosi isključivo na informacije navedene u posjedovnici, znači li to da se podaci navedeni u vlastovnici kada je riječ o etažiranim nekretninama ne unose u evidenciju.

Ujedno je postavljeno pitanje vlasničke identifikacije nekretnine, odnosno nužnosti prikupljanja podataka za stambenu nekretninu iz glavne knjige i knjige položenih ugovora. Naime, ako se nekretnina nalazi u knjizi položenih ugovora u cijelosti, navedeno je da se smatra da nije nužno prikupljati podatke iz glavne knjige.

### **3.4.c. Očitovanje**

Primjedba je djelomično prihvaćena. Svaka katastarska općina određena je svojim matičnim brojem, imenom/nazivom, područjem i granicama te ima dodijeljenu numeričku šesteroznamenastu oznaku propisanu Pravilnikom o registru prostornih jedinica ("Narodne novine", br. 37/2008.). Ovaj je podatak sastavni dio izvotka iz zemljišne knjige, te se na temelju tih podataka unosi u evidenciju. Iznimno, ako ovaj podatak nije naveden u izvotku i nije ga moguće utvrditi, obveznik će navesti samo podatak o nazivu katastarske općine.

Prema članku 15. Pravilnika o katastru zemljišta ("Narodne novine", br. 84/2007.) broj katastarske čestice može se sastojati od osnovnog broja i jednog ili više podbrojeva, te se ove vrijednosti navode u posebnim poljima. Ovi se podaci mogu navesti kao jedan zapis.

Osim podatka o oznaci zemljišta iz posjedovnice za etažirane stambene nekretnine unosi se podatak iz vlastovnice o oznaci etažne jedinice i suvlasničkog dijela, te je u članku 4. stavku 1. točki 6.(a) Odluke dodano obilježje "oznaka etažne jedinice i suvlasnički dio".

U vezi s identifikacijom nekretnine, u slučajevima kada za pojedinu stambenu nekretninu nije obavljen prijenos postojećeg upisa iz knjige položenih ugovora u zemljišnu (glavnu) knjigu, obveznik će upisati podatke iz knjige položenih ugovora.

### **3.5.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točka 7.**

**Evidencija o stambenim nekretninama  
Članak 4.**

7. Katastarski podaci o nekretnini
- katastarska općina i oznaka katastarske općine,
  - broj katastarske čestice,
  - podbroj katastarske čestice.

### **3.5.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Tijekom javne rasprave predloženo je da se točka 7. stavka 1. članka 4. izostavi, s obzirom na to da informacije iz katastarskog operata nisu dokaz o vlasništvu nekretnina ili nekom drugom pravu koje može biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu te podaci iz katastra nisu mjerodavni za utvrđivanje vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama. Navedeno je da ova dva

pregleda povijesno nisu usklađena i da postoje brojni primjeri kod kojih su nositelji prava upisani samo u jednom od registara. Stoga se radi pravne sigurnosti, u slučaju neusklađenosti podataka, kao relevantni podaci uzimaju oni iz zemljišnih knjiga / knjige položenih ugovora, a takva praksa nije prepoznata kao najsigurnija samo kod banaka, već i u državnim institucijama (primjerice APN kod subvencije stambenih kredita). Budući da se radi i na povezivanju katastarskih podataka s podacima iz zemljišnih knjiga, ovakvo dvostruko unošenje podataka postat će i u tom pogledu suvišno.

### **3.5.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. Podaci o stambenoj nekretnini iz katastarskih evidencija izostavljeni su iz Odluke.

### **3.6.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točka 8.**

**Evidencije o stambenim nekretninama  
Članak 4.**

8. Adresa nekretnine (poštanski broj, naselje, ulica, trg, kućni broj iz posjedovnog lista, kupoprodajnog ugovora, procjemenog elaborata).

### **3.6.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Tijekom javne rasprave institucije su navele da potrošači neće moći dostaviti kreditnoj instituciji kvalitetne informacije predviđene točkom 8. članka 4. Nacrta odluke, osobito u slučajevima kada se radi o upisu založnog prava na stambenim nekretninama u izgradnji te građevinskim zemljištima namijenjenima za stambenu izgradnju. Predloženo je izostavljanje iz evidencije.

### **3.6.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. Podaci o adresi nekretnine izostavljeni su iz Odluke.

### **3.7.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točka 9.**

**Evidencija o stambenim nekretninama  
Članak 4.**

9. Ukupna površina založene nekretnine / nekretnine u fiducijarnom vlasništvu izražena u metrima kvadratnim.

### 3.7.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi

Tijekom javne rasprave zatraženo je pojašnjenje podatka o površini stambene nekretnine koja u naravi predstavlja obiteljsku kuću i dvorište. Naveden je primjer. U izvatku iz zemljišnih knjiga uobičajeno se navodi ukupna površina zemljišta, od čega se dio odnosi na tlocrtnu površinu kuće te ostatak na okućnicu – dvorište. Prema podacima iz izvatka iz zemljišnih knjiga površina nekretnine iskazana je prema sljedećem:

redni broj	broj zemljišta (katastarska čestica)	oznaka zemljišta	površina			primjedba
			jutro	čhv	kvadratni metar	
1.	3030/5				1000	
		kuća			200	
		dvorište			800	
		<b>ukupno</b>			<b>1000</b>	

Ukupna površina zemljišta iznosi 1.000m<sup>2</sup>, od čega se 200 m<sup>2</sup> (tlocrtna površina) odnosi na kuću, a 800 m<sup>2</sup> na dvorište. Prema raspoloživoj procjeni vrijednosti nekretnina proizlazi da ukupni NKP (neto korisna površina) kuće u m<sup>2</sup> iznosi 430 m<sup>2</sup>, a BGP (bruto građevinska površina) iznosi 632 m<sup>2</sup>.

Zatraženo je preciziranje površine stambene nekretnine na podacima o površinama iz primjera, odnosno koje je površine obveznik primjene dužan evidentirati pod točkom 9. stavka 1. članka 4. Nacrta odluke:

a) 1.000 m<sup>2</sup>, b) 200 m<sup>2</sup>, c) 430 m<sup>2</sup>, d) 1.430 m<sup>2</sup>, e) 1.632 m<sup>2</sup>, f) nijedno od navedenog.

Nadalje, zatraženo je pojašnjenje je li za stambene nekretnine koje su predmet kupnje (ali ne i instrumenta osiguranja) potrebno navoditi ukupnu površinu. Predloženo je da "ukupna površina založene nekretnine / nekretnine u fiducijarnom vlasništvu izražena u kvadratnim metrima" uzme u obzir neto korisnu površinu koja se koristi kod procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

### 3.7.c. Očitovanje

Primjedba je prihvaćena. U članku 2. Odluke definirani su pojmovi "površina stambene nekretnine" i "površina okućnice odnosno katastarske čestice" kako slijedi:

(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.

### 3.8.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točke 11. i 12.

<b>Evidencije o stambenim nekretninama</b> <b>Članak 4.</b>
11. Vlasnik nekretnine: fizička osoba, pravna osoba.
12. Prebivalište / sjedište vlasnika nekretnine: Republika Hrvatska, Europska Unija (osim Republike Hrvatske), treće zemlje.

### 3.8.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi

Tijekom javne rasprave za točke 11. i 12. u kojima se traži podatak o vlasniku nekretnine zatraženo je pojašnjenje obuhvata primjene, odnosno pojašnjenje traži li se podatak za založnog dužnika ili kupca, odnosno evidentiraju li se ti podaci prema stanju u vrijeme sklapanja ugovora i više se ne mijenjaju ili je potrebno pratiti promjene vlasništva na nekretnini (npr. kod kupnje nekretnine koja je istovremeno i instrument osiguranja za kredit znamo da je kupac i budući vlasnik nekretnine). S obzirom na Opću uredbu o zaštiti podataka – GDPR koja je stupila na snagu u svibnju prošle godine, nije jasno po kojoj osnovi (privola, legitimni interes) kreditne institucije smiju prikupljati navedene podatke o vlasnicima nekretnine, a ako nije riječ o nekretninama koje se zalažu već samo kupuju odnosno vlasnik nekretnine ne potpisuje ugovor o stambenom potrošačkom kreditu. Posebno ako navedeni podaci neće služiti samo u svrhu evidencije kreditne institucije, već i kasnije, kako je najavljeno, u svrhu izvještaja. S obzirom na navedeno, ako se unatoč komentarima na članak 4. stavak 1. točku 2. i prijedlogu da se stambene nekretnine koje su samo predmet kupnje (ne i instrument osiguranja) isključe iz ove odluke, predloženo je da se za takve nekretnine ne prikupljaju podaci o vlasniku nekretnine.

### 3.8.c. Očitovanje

Primjedba je prihvaćena. U Odluci je precizirano da se obilježja o vlasniku nekretnine i prebivalištu vlasnika nekretnine navode samo za nekretnine koje su instrument osiguranja prema stanju u vrijeme sklapanja stambenoga potrošačkoga kredita, te točke 11. i 12. članka 4. stavka 2. glase kako slijedi:

"11. Prebivalište/sjedište vlasnika stambene nekretnine **koja je instrument osiguranja.**  
– Republika Hrvatska

- Europski gospodarski prostor (osim Republike Hrvatske) ili
- treće zemlje.

12. Podaci o procjeni stambene nekretnine **koja je instrument osiguranja:**

- vrijednost stambene nekretnine iz procjemenog elaborata izražena u kunama na dan procjene
- datum procjene
- metoda procjene
- ime i prezime / naziv procjenitelja i
- sjedište procjenitelja."

**3.9.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točke 13. i 14.**

**Evidencije o stambenim nekretninama  
Članak 4.**

13. Podaci o procjeni nekretnine:

- vrijednost nekretnine iz procjemenog elaborata izražen u kunama na dan procjene,
- datum procjene,
- metoda procjene,
- ime i prezime / naziv procjenitelja,
- sjedište procjenitelja.

14. Podaci o svim naknadnim procjenama nekretnine:

- vrsta procjene (procjenitelj ili statistička procjena),
- vrijednost nekretnine iz procjemenog elaborata ili statistička procjena na dan procjene,
- datum procjene,
- metoda procjene,
- ime i prezime / naziv procjenitelja,
- sjedište procjenitelja.

**3.9.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Tijekom javne rasprave zatraženo je pojašnjenje radi li se o prvoj (inicijalnoj) procjeni vrijednosti nekretnine s obzirom na to da se točka 14. odnosi na podatke o svim naknadnim procjenama. Dodatno, u slučajevima stambenih nekretnina koje su predmet kupnje, ali ne i instrument osiguranja, kreditna institucija ne raspolaže podatkom o njihovoj procijenjenoj vrijednosti već o kupoprodajnoj vrijednosti iz predugovora/ugovora o kupoprodaji. Napomenuto je da u praksi nije moguće na isti način evidentirati naknadnu procjenu vrijednosti nekretnina izrađenu od ovlaštenog procjenitelja i naknadnu procjenu vrijednosti nekretnina koju kreditne institucije provode statističkim metodama. Budući da se statističke metode procjena nekretnina razlikuju od kreditne institucije do institucije, predloženo je propisivanje minimuma informacija za koje se očekuje da ih kreditne institucije evidentiraju za naknadne procjene vrijednosti nekretnina koje provode statističkim metodama i da se propišu zasebna

polja za evidenciju tih informacija. Postavljeno je pitanje načina evidentiranja naknadne procjene vrijednosti nekretnina provedene statističkim metodama odnosno načina evidentiranja tražene informacije o naknadnim procjenama stambene nekretnine. Istaknuto je da su informacije koje bi trebalo evidentirati u vezi s ponovnom procjenom nekretnina statističkim metodama bitne kako bi se ovaj zahtjev mogao informatički podržati.

### **3.9.c. Očitovanje**

Podaci o procjenama vrijednosti stambene nekretnine navode se za stambene nekretnine koje su instrument osiguranja. Prema članku 4. stavku 1. točki 12. Odluke navodi se procjena vrijednosti kod ugovaranja stambenoga potrošačkoga kredita iskazana u procjembenom elaboratu i datum kada je procjena izvršena iz elaborata, a pod točkom 13. navode se sve naknadne procjene stambene nekretnine.

U slučaju da se obveznik primjene za određivanje naknadne procjene vrijednosti određenih nekretnina koristio jednom od statističkih metoda, navest će se u obilježju "metoda procjene" informacija da je korištena statistička metoda i datum kada je izvršena. Kako tijekom ugovornog odnosa naknadnih procjena može biti više, svaki će se put navesti metoda procjene i datum procjene.

### **3.10.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točka 15.**

#### **Evidencije o stambenim nekretninama Članak 4.**

15. Podaci iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu:
- datum nastanka založnog prava / uspostave fiducijarnog vlasništva,
  - kod založenih nekretnina - red založnog prava (za nekretnine opterećene s više založnih prava),
  - datum kupoprodajnog ugovora ako je nekretnina samo predmet kupnje (nekretnina nije založena),
  - datum ugovora o stambenom potrošačkom kreditu,
  - broj analitičkog računa (partija),
  - iznos odobrenog kredita u kunama,
  - iznos ukupnog zaduženja po kreditu na dan odobrenja u kunama,
  - način otplate glavnice (u cijelosti amortizirajući, djelomično amortizirajući ili neamortizirajući),
  - valuta uz koju je kredit vezan (ako je ugovoreno),
  - datum povlačenja kredita,
  - vrsta dužnika (pravna ili fizička osoba),
  - država u kojoj dužnik ima sjedište / prebivalište,
  - ukupno ugovorno trajanje kredita (u mjesecima),
  - namjena nekretnine u kreditnom odnosu (instrument osiguranja ili kupnja nekretnine),



- svrha kupnje (prvi kupac / stanar / kupnja radi iznajmljivanja/ostalo).

### **3.10.1.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

U vezi s podtočkama 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10. i 15. tijekom javne rasprave istaknuto je da to nisu podaci sadržani u ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu. Primjerice datum nastanka založnog prava ne navodi se u ugovoru (navodi se u rješenju o upisu zalogu ili fiducije), zatim datum povlačenja kredita, datum sklapanja kupoprodajnog ugovora također nisu sadržani u ugovoru, te se zaključuje da navedene podtočke ne moraju biti sastavni dio ugovora o stambenom potrošačkom kreditu. Stoga se predlaže preformulacija naziva točke 15., primjerice "Podaci iz ugovora i/ili povezani s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu".

### **3.10.1.c. Očitovanje**

Prijedlog je prihvaćen. Naziv točke 15. Nacrta odluke (sadašnja točka 14. Odluke) izmijenjen je i glasi "14. Podaci iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i drugi podaci vezani uz kredit".

### **3.10.2.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Postavljeno je pitanje svrhovitosti podatka o datumu nastanka založnog prava / uspostave fiducijarnog vlasništva. Zatraženo je da se, ako je to nužan podatak, pojasni podatak o datumu zasnivanja založnog prava odnosno uspostave fiducijarnog vlasništva (datum rješenja o nastanku založnog prava odnosno uspostave fiducijarnog vlasništva).

### **3.10.2.c. Očitovanje**

Prijedlog je prihvaćen. U Odluci je podatak o datumu zasnivanja založnog prava izostavljen.

### **3.10.3.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Zatraženo je pojašnjenje podataka o "iznosu odobrenoga kredita u kunama", "iznosu ukupnog zaduženja po kreditu na dan odobrenja u kunama" i "načinu otplate glavnice (u cijelosti amortizirajući, djelomično amortizirajući ili neamortizirajući)". Ujedno je zatraženo pojašnjenje odnosi li se podatak o "iznosu ukupnog zaduženja po kreditu na dan odobrenja u kunama" na (a) iznos ukupnog zaduženja za potrošača, koje se odnosi na glavnice, kamate i sve troškove koji se uključuju u izračun EKS-a; (b) iznos zaduženja koji se navodi u obrascu ESIS prema Odluci o sadržaju i obliku o sadržaju i obliku u kojem se potrošaču daju informacije prije ugovaranja pojedine bankovne usluge ("Narodne novine", br. 107/2017.), a koji sadržava troškove koji se ne uključuju u izračun EKS-a. U vezi s podatkom o načinu otplate glavnice naglašeno je da je uobičajena bankarska praksa kod stambenih potrošačkih kredita ugovaranje otplate glavnice u mjesečnim anuitetima ili ratama, a samo kod specifičnih

vrsta kredita u jednoj ili više rata tijekom ljetnih mjeseci. Kod ugovaranja stambenih potrošačkih kredita nije uobičajeno ugovaranje otplate glavnice jednokratnim dospijećem.

### **3.10.3.c. Očitovanje**

"Iznos odobrenog kredita u kunama" odnosi se na iznos glavnice iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu. Izraz iz Nacrta odluke "iznos ukupnog zaduženja po kreditu na dan odobrenja kredita u kunama" izmijenjen je u "ukupni iznos koji plaća potrošač", a koji je definiran u zakonu koji uređuje stambeno potrošačko kreditiranje.

Načini otplate kredita definirani su u članku 2. Odluke kako slijedi:

"(9) »Stambeni potrošački kredit koji se amortizira u cijelosti« jest kredit kod kojeg potrošač periodično otplaćuje glavicu 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 stambenoga potrošačkoga kredita koji se amortizira u cijelosti i neamortizirajućega stambenoga potrošačkoga kredita."

### **3.10.4.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Zatraženo je pojašnjenje podatka o datumu povlačenja kredita. Koji se datum smatra datumom povlačenja kredita, posebice ako je ugovoreno predviđeno korištenje u tranšama (uobičajeno kod stambenih potrošačkih kredita namijenjenih adaptaciji stambenih nekretnina), smatra li se datumom povlačenja kredita datum prvog povlačenja (korištenja) ili je to datum posljednjeg povlačenja sredstava, ili se možda datumom povlačenja kredita smatra datum prelaska kredita iz korištenja u otplatu.

### **3.10.4.c. Očitovanje**

Podatak o datumu povlačenja kredita odnosno plasmana kod jednokratne isplate jest datum isplate kredita. Ako je ugovorena isplata u više tranši, obveznik je dužan evidentirati datum novčanog toka prve tranše, a datume ostalih isplata tranši obveznik može evidentirati.

U Odluci je izraz "datum povlačenja kredita" izmijenjen u "datum plasmana".

### **3.10.5.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

S obzirom na to da je u ZSPK-u definiran potrošač kao fizička osoba koja u poslovima obuhvaćenima ovim zakonom djeluje izvan poslovne djelatnosti ili slobodnog zanimanja, predlaže se izostavljanje podatka o vrsti dužnika (pravna ili fizička osoba).

### **3.10.5.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. U Odluci je obilježje vrsta dužnika (pravna ili fizička osoba) izostavljeno.

### **3.10.6.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Tijekom javne rasprave zatraženo je pojašnjenje što se upisuje kao podatak u podtočki 13. "ukupno ugovorno trajanje kredita (u mjesecima)", odnosno upisuje li se ugovorno trajanje i razdoblje korištenja (npr. ako je razdoblje korištenja dva mjeseca, a otplata 120 mjeseci, navodi li se 122 mjeseca ili 120 mjeseci), odnosno što se navodi kod promjene (npr. ako je ugovorena otplata 120 mjeseci, ali nakon 60 mjeseci zatraži se moratorij u trajanju 12 mjeseci). Zatraženo je i pojašnjenje mijenja li se ovaj podatak ili ostaje inicijalno uneseno trajanje.

### **3.10.6.c. Očitovanje**

Ukupno ugovorno trajanje kredita jest trajanje kredita od datuma plasmana do konačne otplate kredita. Eventualne promjene u trajanju otplate (moratorij i slično) obveznik primjene može zabilježiti uz zadržavanje prvog unosa o ugovornom trajanju kredita.

### **3.10.7.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Tijekom javne rasprave zatraženo je pojašnjenje pojmova iz podtočke 15. "svrha kupnje (prvi kupac / stanar / kupnja radi iznajmljivanja / ostalo)".

### **3.10.7.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. U Odluci u članku 2. stavku 2. definiran je potrošač koji prvi put kupuje stambenu nekretninu na način da definicija glasi:

"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".

Ovo obilježje bit će sastavni dio podataka o potrošaču kod ugovaranja kredita u točki 16.

Informacija da je svrha kupnje stambene nekretnine iznajmljivanje bit će iskazana preko obilježja Vrsta stambene nekretnine u članku 4. stavku 1. točki 3. ako je potrošač izričito naveo iznajmljivanje kao svrhu kupnje.

### 3.11.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točka 16.

**Evidencije o stambenim nekretninama  
Članak 4.**

16. Kamatna stopa:

- vrsta ugovorene kamatne stope (fiksna/promjenjiva),
- duljina početnog razdoblja fiksne kamatne stope u mjesecima (ako je ugovoreno),
- iznos ugovorene fiksne kamatne stope u početnom razdoblju (postotak s dvije decimale),
- iznos ugovorene fiksne kamatne stope ako je ugovorena za cjelokupno trajanje kredita (postotak s dvije decimale),
- referentni parametar uz koji je kredit vezan (ako je ugovorena promjenjiva kamatna stopa),
- iznos ugovorene promjenjive kamatne stope (postotak s dvije decimale),
- trenutna razina kamatne stope (postotak s dvije decimale).

### 3.11.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi

Tijekom javne rasprave predloženo je detaljnije definiranje obilježja iz točke 16.

### 3.11.c. Očitovanje

Primjedba je djelomično prihvaćena. Zahtjev o obilježjima vezanima uz kamatnu stopu u Odluci je znatno reduciran i sadržava sljedeća obilježja:

- duljinu početnog razdoblja fiksiranja kamatne stope u mjesecima (ako je ugovoreno)
- iznos ugovorene kamatne stope u početnom razdoblju fiksiranja (postotak s dvije decimale)
- referentni parametar koji se primjenjuje (ako je ugovorena promjenjiva kamatna stopa).

### 3.12.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točka 17.

**Evidencije o stambenim nekretninama  
Članak 4.**

17. Podaci o dužniku u trenutku ugovaranja kredita:

- ime i prezime dužnika (OIB ili neki drugi jedinstveni identifikator),
- ukupni raspoloživi dohodak (godišnja vrijednost),
- ukupan dug dužnika (uključujući sve nepodmirene financijske kredite koje su odobrile banke i drugi zajmodavci u trenutku odobravanja stambenog potrošačkog kredita),

- |   |
|---|
| - bruto godišnji prihod od najma (ukoliko je dužnik naveo iznajmljivanje kao svrhu kupovine). |
|---|

### 3.12.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi

Tijekom javne rasprave zatraženo je preciziranje pojma "ukupni raspoloživi dohodak (godišnja vrijednost)". Postavljeno je pitanje radi li se o ukupnoj visini neto dohotka koji potrošač ostvaruje na godišnjoj razini (na temelju podataka iz IP obrasca) ili je to ukupna visina neto dohotka (iz IP obrasca) nakon odbitaka obveza po drugim kreditima ili nešto treće.

Istaknuto je da ako se kredit odobrava u drugoj polovini kalendarske godine, npr. 1. srpnja, u tom trenutku kreditna institucija raspolaže podacima o ostvarenom dohotku za razdoblje od 1. siječnja do 30. lipnja tekuće godine. Zatraženo je pojašnjenje na koji je način potrebno utvrditi ukupni raspoloživi dohodak na godišnjoj razini na dan 1. srpnja. Odnosi li se to na vrijednost neto dohotka ostvarenog u razdoblju od 1. siječnja do 30. lipnja pomnoženog s dva da bi se dobila ukupna godišnja razina dohotka ili je potrebno uzeti u obzir razinu ukupnoga ostvarenog neto dohotka iz cijele prethodne kalendarske godine, ili šest posljednjih mjeseci iz prošle kalendarske godine, a šest mjeseci iz tekuće kalendarske godine. Postavljeno je pitanje je li potrebno upisati godišnju vrijednost dohotka utvrđenu na temelju mjesečnog prosjeka izračunatog na osnovi posljednjih mjeseci kojima banka raspolaže, a koji služi kao podloga za izračun kreditne sposobnosti, ili se očekuje upis stvarnoga godišnjeg raspoloživog dohotka. Ako da, odnosi li se taj podatak na kalendarsku godinu bez obzira na to u kojem se mjesecu u tom trenutku nalazimo ili na podatak koji bi uključivao dohodak tijekom posljednjih dvanaest mjeseci (ako se očekuje podatak o dohotku tijekom posljednjih dvanaest mjeseci).

Budući da postoji više varijacija popunjavanja ovog podatka, predloženo je da se radi jednoobraznosti popunjavanja tražene informacije precizira na koji način prikazati u ovom polju traženi podatak. Zatraženo je pojašnjenje radi li se o ukupnom raspoloživom dohotku klijenta/plaće koji se koristi pri procjeni kreditne sposobnosti klijenta. Predloženo je da je potrebno evidentirati dohodak koji kreditna institucija priznaje za procjenu kreditne sposobnosti jer ostalim informacijama banke ne raspolažu.

Tijekom javne rasprave istaknuto je da je riječ o podatku koji se za ranije realizirane kredite može izračunati samo na temelju uvida u svaku kreditnu mapu i naknadnog unosa, a i kad je riječ o odobravanju novih kredita, navedeno predstavlja dodatni posao za djelatnike, pri čemu isti podatak nije relevantan kod odobravanja kredita.

Ujedno je zatraženo pojašnjenje podatka o ukupnom dugu dužnika, s obzirom na stanje nakon stupanja na snagu Opće uredbe o zaštiti podataka i činjenicu da kreditne institucije ne mogu vršiti upit u Hrvatski registar obveza po kreditima, te se predlaže navođenje podatka o dugu u kreditnoj instituciji u kojoj se odobrava kredit, odnosno ako klijent donese potvrdu druge kreditne institucije o dugu u drugoj kreditnoj instituciji, onda uključivanje i tog podatka ili

izjavu klijenta ako ne postoje ili nisu dostupni podaci iz kreditnog registra. Kreditna institucija konkretno se koristi podacima vidljivima u platnim listama klijenata (u slučajevima kada se kredit otplaćuje izravno prije isplate plaće) i podacima vidljivima u izvodima s tekućeg računa klijenata. Međutim, ni u jednom od tih izvora podataka ne navodi se ukupni dug po kreditu, nego iznos mjesečnog zaduženja, koji i predstavlja parametar za izračun kreditne sposobnosti (u usporedbi s mjesečnim prihodima). Postavljeno je pitanje treba li od klijenata za svaki od kredita u otplati tražiti potvrdu o stanju duga po kreditu izdanu od kreditne institucije u kojoj je kredit realiziran (što bi iznimno negativno utjecalo na brzinu i složenost procesa odobravanja kredita i eventualno uzrokovalo dodatne troškove za klijenta). Ovaj podatak predstavlja dodatni posao za djelatnike, pri čemu podatak nije relevantan kod odobravanja kredita.

Tijekom javne rasprave zatraženo je i pojašnjenje pojma "bruto godišnji prihod od najma (ako je potrošač naveo iznajmljivanje kao svrhu kupnje)". Predloženo je da se, ako je potrošač naveo iznajmljivanje kao svrhu kupnje, u tom slučaju u ovom polju navodi potencijalni mogući bruto godišnji prihod koji potrošač može ostvariti u budućnosti, a ne prihod koji je potrošač već ostvario. Predloženo je da se evidentira neto prihod od najma te da se godišnji prihod od najma temelji na procjeni zasnovanoj na određenom mjesečnom prosjeku pomnoženom s 12. Zatražena je i potvrda stajališta da se za utvrđivanje bruto godišnjeg prihoda od najma može koristiti izjava klijenta s obzirom na to da u trenutku ugovaranja kredita klijent u većini slučajeva nema potpisani ugovor o najmu.

### 3.12.c. Očitovanje

Primjedba je prihvaćena. U članku 2. Odluke definirani su sljedeći pojmovi:

(12) »Ukupan godišnji raspoloživi dohodak« jest iznos neto dohotka koji 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 stambenoga potrošačkoga kredita.

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

Uvažena je primjedba pa je omogućeno da se ukupni godišnji raspoloživi dohodak može evidentirati i na temelju nekih drugih izvora, primjerice dostavljenih informacija o iznosu neto plaće prije obustava od poslodavca odnosno isplatitelja plaće/mirovine u razdoblju od najmanje tri uzastopna mjeseca te se preračunava na godišnju razinu.

Budući da je Odlukom o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire ("Narodne novine", br. 107/2017.) propisano da je kreditna institucija pri procjeni kreditne sposobnosti potrošača dužna uzeti u obzir njegove postojeće obveze i druge izgledne troškove, ukupan dug

potrošača jest iznos koji uključuje sve nepodmirene obveze potrošača koje su utvrđene pri procjeni njegove kreditne sposobnosti pri ugovaranju kredita.

Ako je stambena nekretnina već iznajmljena, bruto godišnji prihod od najma jest godišnji prihod koji najmoprimci stvarno plaćaju bez poticaja i naknada na godišnjoj razini. Ako potrošač ne raspolaže iznosom prihoda po ovoj osnovi, navodi se očekivani godišnji prihod od najma.

### **3.13.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 4. stavak 1. točka 18.**

**Evidencije o stambenim nekretninama  
Članak 4.**

18. Pokazatelji:

- Omjer kredita i vrijednosti nekretnine u trenutku odobranja kredita LTV-O (na dan povlačenja)
- Trenutni omjer kredita i vrijednosti nekretnine LTV-C.

### **3.13.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Tijekom javne rasprave postavljeno je pitanje je li LTV pokazatelj potrebno računati isključivo uzimajući u obzir vrijednost stambenih nekretnina na kojima je upisana hipoteka kreditne institucije ili se u izračun LTV pokazatelja uzima u obzir vrijednost svih nekretnina (i eventualnih drugih instrumenata osiguranja poput npr. depozita) koje služe u svrhu osiguranja stambenoga potrošačkoga kredita u slučaju da je kredit osiguran osim stambenim nekretninama i drugom vrstom nekretnina (npr. poslovni prostori). Nadalje, postavljeno je pitanje računa li se omjer LTV-a uzevši u obzir ukupnu vrijednost svih založenih nekretnina po kreditu neovisno o vrsti založene nekretnine.

Zatraženo je i pojašnjenje u kojem se trenutku utvrđuje LTV-O s obzirom na to da se istovremeno navode "trenutak odobranja kredita" i "dan povlačenja", a za kreditnu instituciju to su dvije različite aktivnosti koje se posebno kod stambenih potrošačkih kredita u praksi ne dogode u istom danu.

U vezi s izračunom zatraženo je pojašnjenje računa li se LTV pokazatelj na način da se vrijednost nekretnina umanjuje za iznos tereta u redosljedu prije kreditne institucije, odnosno umanjuje li se za faktore umanjenja u odnosu na tržišnu vrijednost. Ako su odgovori na prethodna dva pitanja potvrdna, zatraženo je pojašnjenje kojim se redosljedom umanjuje vrijednost nekretnina za izračun LTV-a, odnosno koja je varijanta izračuna ispravna u postupku izračuna LTV-a:

- a) od tržišne vrijednosti nekretnina oduzima se prvo teret koji je u redoslijedu prije kreditne institucije te se potom tako utvrđena vrijednost umanjuje za faktor umanjenja (*haircut*) ili
- b) tržišna vrijednost nekretnina umanjuje se za faktor umanjenja te se od tako utvrđene vrijednosti oduzima iznos tereta u redoslijedu prije kreditne institucije.

### **3.13.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. U Odluci je precizirano da se pokazatelj LTV-O izračunava za stambene potrošačke kredite u kojima je instrument osiguranja stambena nekretnina, a predstavlja omjer iznosa kredita i vrijednosti te stambene nekretnine koja je dana kao instrument osiguranja. Ovaj pokazatelj evidentira se kao cijeli broj izražen u postotnom iznosu. Uzima se vrijednost stambene nekretnine samo u trenutku odobravanja kredita. Pokazatelj LTV-C u Odluci je izostavljen. Vrijednost stambene nekretnine (nazivnik) jest procijenjena vrijednost nekretnine iz procjemenog elaborata. U slučaju da stambena nekretnina ima prethodno zasnovano založno pravo, LTV će se izračunati na način da se vrijednost nekretnine umanjí za iznos kredita koji je u redoslijedu prije kreditne institucije (obveznika primjene).

## **4. Članak 5. Prijelazne i završne odredbe**

### **4.1.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu – članak 5.**

**Prijelazne i završne odredbe  
Članak 5.**

Ova Odluka objavljuje se u "Narodnim novinama" i stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Narodnim novinama".

### **4.1.b. Komentari i prijedlozi u javnoj raspravi**

Tijekom javne rasprave postavljeno je pitanje na koje se stambene potrošačke kredite odnosi odluka. Odnosno, odnosi li se na kredite odobrene nakon datuma stupanja na snagu Odluke, na kredite odobrene nakon stupanja na snagu ZSPK-a ili na stambene potrošačke kredite trenutačno aktivne u kreditnoj instituciji.

### **4.1.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. Odlukom je precizirano da se odnosi na ugovore sklopljene nakon stupanja na snagu Odluke, odnosno od 31. ožujka 2019.



## **5. Komentar se ne odnosi na određenu odredbu iz Nacrta odluke**

### **5.1.b. Obuhvat primjene**

Tijekom javne rasprave zatraženo je pojašnjenje na koji se način i u kojem opsegu unose podaci za nekretninu koja je instrument osiguranja, a na koji način i u kojem opsegu za nekretninu koja je samo predmet kupnje.

### **5.1.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. U Odluci je precizirano koji se podaci popunjavaju isključivo za stambene nekretnine koje su primljene kao instrument osiguranja. Za nekretnine koje nisu instrument osiguranja odnosno za nekretnine koje se nalaze izvan Republike Hrvatske obveznik je dužan navesti obilježja samo ako su dostupna.

### **5.2.b. Primjena odredbi o zaštiti osobnih podataka GDPR-a**

Tijekom javne rasprave postavljeno je i pitanje prikupljanja informacija preko obrasca koji će potrošač ispuniti i potpisati. Naglašeno je da je unos i čuvanje određenih informacija osobne prirode kroz evidenciju sporno s gledišta GDPR-a te je potreban pravni temelj za prikupljanje traženih podataka (primjerice podaci o vlasniku nekretnine s kojim kreditna institucija nema zasnovan poslovni odnos).

### **5.2.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. Evidencija treba sadržavati samo one podatke koje je kreditna institucija prikupila pri procjeni kreditne sposobnosti klijenta te zasnivanju ugovornog odnosa. Odlukom o sustavu upravljanja ("Narodne novine", br. 96/2018.) propisano je da je kreditna institucija ovlaštena pri procjeni kreditne sposobnosti dužnika i praćenja urednosti u podmirivanju obveza prikupljati, obrađivati, čuvati, dostavljati i upotrebljavati one osobne podatke koji su prema toj odluci potrebni za procjenu rizika i provedbu procjene kreditne sposobnosti dužnika i urednosti u podmirivanju obveza. Podaci o vlasniku stambene nekretnine zahtijevaju se isključivo za stambene nekretnine koje su primljene kao instrument osiguranja.

### **5.3.b. Stjecanje stambene nekretnine**

Tijekom javne rasprave istaknuto je da u određenim situacijama, poput kupnje stambene nekretnine na temelju javne dražbe ili na temelju razdiobe bračne stečevine, umjesto kupoprodajnog ugovora postoji rješenje suda (o razdiobi bračne stečevine ili rješenje o dosudi), pa se podaci o stambenim nekretninama mogu prikupljati i iz navedene dokumentacije. Predloženo je da se u takvim slučajevima uvaži predugovor o kupoprodaji odnosno druga dokumentacija na temelju koje se odobrava kredit.

### **5.3.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. Ako se kod kupnje nekretnine u pojedinim slučajevima određena obilježja nekretnina nalaze u službenoj dokumentaciji određenih službenih postupaka (javna dražba, razdioba stečevine, ...), tada takvi izvori mogu poslužiti za potrebe evidencije o nekretninama. Smatramo da predugovor o kupoprodaji iznimno može biti izvor podataka u dijelu obilježja za koja se može tvrditi da su po svojim karakteristikama nepromjenjiva.

### **5.4.b. Evidentiranje obilježja o stambenoj nekretnini i čuvanje podataka**

Tijekom javne rasprave predloženo je da se podaci za stambene nekretnine koje su predmet kupnje (ne i instrument osiguranja) izdvoje u zaseban dokument. Postavljeno je i pitanje u kojem trenutku kreditna institucija mora imati kompletnu evidenciju o jednom kreditu, je li to trenutak isplate prve tranše kredita. Zatraženo je i pojašnjenje, ako postoji mogućnost da se ovi podaci koriste u statističke svrhe, hoće li biti uključeni u obuhvat statističkog i bonitetnog izvještavanja.

Nadalje, budući da članak 19. stavak 3. ZSPK-a propisuje da je kreditna institucija dužna pohraniti procjenu vrijednosti stambene nekretnine na trajnom mediju i o njoj voditi evidenciju, tijekom javne rasprave postavljeno je pitanje je li potrebno procjembeni elaborat stambene nekretnine u originalnom/digitalnom obliku čuvati trajno.

### **5.4.c. Očitovanje**

Primjedba je prihvaćena. U Odluci je precizirano koji se podaci popunjavaju isključivo za stambene nekretnine koje su primljene kao instrument osiguranja. Za nekretnine koje nisu instrument osiguranja odnosno za nekretnine koje se nalaze izvan Republike Hrvatske obveznik je dužan navesti obilježja samo ako su dostupna. Glede čuvanja procjembenog elaborata napominjemo da je Odlukom o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire ("Narodne novine", br. 107/2017.) propisano čuvanje dokumentacije o stambenim potrošačkim kreditima uključujući i dokumentaciju o imovini koja je instrument osiguranja. Prema navedenoj Odluci kreditna institucija dužna je čuvati cjelokupnu dokumentaciju o informacijama na temelju kojih je odobren stambeni potrošački kredit kao i svu ostalu dokumentaciju i evidencije barem za vrijeme trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, odnosno do okončanja sudskih sporova ako su na temelju toga ugovornog odnosa pokrenuti.