

MINISTARSTVO FINACIJA RH

Katančićeva 5

10 000 ZAGREB

Zagreb, 20.5.2016.

PREDMET: MIŠLJENJE NA PRIJEDLOG ZAKONA O STAMBENOM POTROŠAČKOM
KREDITIRANJU

PODNOŠITELJ: UDRUGA FRANAK, Zagreb, Avenija Marina Držića 81b

Poštovani,

Zaprimili smo konačni prijedlog Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju (dalje Zakon) te u nastavku iznosimo naša mišljenja o pojedinim rješenjima u samom zakonu. Napominjemo kako smo već u dva navrata vašem ministarstvu slali prijedloge, u smislu izmjena samog nacрта zakona, i to sve u cilju što kvalitetnije zaštite potrošača i implementacije Direktive 2014/17/EU na način koji je u duhu same Direktive. Neki prijedlozi su usvojeni, neki su sadržani u drugim odredbama no oni koje iznosimo nisu uvaženi ili se radi o novim primjedbama koje se odnosi na sadržaj uočen u ovom Konačnom prijedlogu Zakona.

Sljedom iznijetog ustrajemo u sljedećim prijedlozima (koje iznosimo kronološkim redosljedom):

1) Predlažemo da se u Zakon inkorporira odredba iz čl. 2, označena kao članak 3.:

Odnos prema drugim zakonima

Članak 3.

(1) *Primjena odredaba ovoga Zakona ne utječe na prava koja potrošači imaju na temelju drugih zakona.*

(2) *Ako ovim Zakonom nije drukčije određeno, na obveznopravne odnose između potrošača i vjerovnika primijenit će se odredbe Zakona o potrošačkom kreditiranju, Zakona o zaštiti potrošača i Zakona o obveznim odnosima.*

Obrazloženje: Nedvojbena zaštita prava potrošača. U praksi potrošači često nailaze na odgovore kreditnih institucija kako ih npr. Zakon o bankama nije obvezivao na određena ponašanja, davanje informacija i sl. te se pritom pozivaju kako su upravo ti zakoni *lex specialis* te stoga ne žele postupiti sukladno odredbama Zakona o zaštiti potrošača. Na ovaj način djelovalo bi se preventivno, a ne dira se u smisao Zakona na bilo koji način. Iznosi se primjer kako je to navedeno u Zakonu o kreditnim institucijama:

Primjena posebnog zakona

Članak 312.

(1) *Osim na temelju odredbi članaka 300. do 311. ovoga Zakona, zaštita prava potrošača kreditne institucije provodi se i na temelju posebnih zakona kojima se uređuje zaštita potrošača, pri čemu je*

potrebno postupati u skladu s odredbama ovoga Zakona koje se odnose na obvezu čuvanja bankovne tajne.

(2) Ako ovim Zakonom nije drukčije propisano, odredbe Zakona o zaštiti potrošača koje se odnose na »potrošački zajam« na odgovarajući način primjenjuju se na ugovore o kreditu koje odobrava kreditna institucija.

Primjerice ukazuje se i npr. na odredbu čl. 10. Zakona o potrošačkom kreditiranju u kojoj je navedeno:

Informacije koje moraju biti uključene u ugovore o kreditu

Članak 10.

(2) Ugovor o kreditu mora jasno i sažeto sadržavati:

i) kada je uključena amortizacija glavnice kredita ugovora o kreditu s fiksnim trajanjem, **pravo potrošača na primanje, na zahtjev i besplatno, u bilo kojem trenutku tijekom trajanja ugovora o kreditu, izvještaj u obliku otplatnog plana.** U otplatnom planu naznačene su preostale uplate i razdoblja te uvjeti koji se odnose na plaćanje iznosa. Plan sadrži specifikaciju svake uplate iskazujući amortizaciju glavnice, kamate izračunane na temelju kamatne stope i sve eventualne dodatne troškove. Ako kamatna stopa nije fiksna ili ako se dodatni troškovi mogu promijeniti prema ugovoru o kreditu, otplatni plan naznačuje, jasno i određeno, da će podaci ostati valjanima samo do onog trenutka u kojemu se promijene kamatna stopa ili dodatni troškovi u skladu s ugovorom o kreditu,

(3) Sukladno stavku 2. točki i) ovoga članka, vjerovnik je dužan potrošaču, besplatno i u svakom trenutku tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o kreditu, staviti na raspolaganje izvještaj u obliku otplatnog plana.

Ovakva odredba ne postoji u trenutnom prijedlogu ovog Zakona, a niste prihvatili niti naš zahtjev da se ovakva odredba inkorporira u zakon, kako je predloženo i u točki 6. ovog mišljenja (točke g i h.) Izostavljajući ovu odredbu (ovo je samo primjer) potrošače, korisnike stambenih kredita izlažete nepotrebnom riziku da kreditna institucija npr. odbije besplatno dostaviti otplatni plan pod obrazloženjem da je ZSPK *lex specialis* te da ovom zakonom to nije tako propisano.

2) U članku 3. Zakona predlažemo uskladiti definiciju potrošača sa točkom 12. Preambule Direktive 2014/17/EU na način da se doda i sljedeće:

„odnosno osoba koja sklapa ugovor s dvojnog svrhom, kada je ugovor sklopljen u svrhu koja je djelomično u okviru i djelomično izvan okvira trgovačke, poslovne ili profesionalne djelatnosti koju osoba obavlja te je svrha trgovačke, poslovne ili profesionalne djelatnosti toliko ograničena da u cjelokupnom kontekstu ugovora nije prevladavajuća.“

Obrazloženje: Šira definicija pojma potrošača na način da bi potrošač bila i osoba koja sklapa ugovor sa dvojnog svrhom ali nije prevladavajuća profesionalna djelatnost.

3) Predlažemo da se Zakonom odobravanje stambenih kredita u stranoj valuti ograniči samo na valutu Euro, pa da se sukladno tome promjene definicije u članku 3. Zakona

točke 27., odnosno, čime bi se samo valutna klauzula ograničila na valutu EURO. U tom smislu potrebno je promijeniti adekvatno odredbe 23. Zakona.

U članku 3. točki 27. predlaže se na kraju teksta dodati točku-zarez i sljedeći tekst:

„; ta valuta može biti jedna od sljedećih valuta:

- a) strana valuta u kojoj potrošač prima dohodak ili mirovinu
- b) EURO“

Obrazloženje: Ovakav prijedlog već smo dosad iznosili i u njemu također ustrajemo. Kao što smo već navodili potpuno je nepravično i nemoralno ugovarati bilo koju valutu koja nema nikakve veze s financijskim tržištem u Republici Hrvatskoj ili s primanjima potrošača, te je stoga valutu potrebno ograničiti na onu u kojoj se prima plaća ili mirovina te na Euro jer je kuna vezana za euro određenim zaštitnim mehanizmima HNB-a. Pored toga, kako se iznosi u točki II. samog Prijedloga zakona proizlazi da je 80% štednih i oročenih depozita u bankama u stranoj valuti i to EURO. Dakle, ovakvim prijedlogom ne bi se na niti jedan način postupilo suprotno Direktivi čl. 2. Razina usklađivanja koja omogućuje uvođenje strožih odredbi u nacionalno pravo u svrhu zaštite potrošača te bi postojala mogućnost uzimanja kredita u stranoj valuti osobama koje imaju primanja u nekoj drugoj valuti ili u toj drugoj valuti drže imovinu dok bi se zapravo samo valutna klauzula (kredit vezan uz valutu) vezao uz valutu Euro.

4) Predložimo izmjenu članka 5. Zakona koji propisuje ovlasti i obveze nadzornog tijela HNB-a, odnosno da se iza stavka (4) doda stavak (5):

Članak 5.

(5) Hrvatska narodna banka dužna je na svojoj službenoj internetskoj stranici bez nepotrebnog odgađanja objaviti barem sve pravomoćne administrativne kazne, odnosno kazne protiv kojih ne postoji pravo žalbe, koje su izrečene za kršenje odredbi ovog zakona, uključujući informacije o vrsti i karakteru kršenja i o identitetu fizičkih ili pravnih osoba kojima su izrečene kazne, nakon što je ta osoba obaviještena o tim kaznama.

Obrazloženje: Inzistiramo na uvođenju ovog stavka zakona pošto je ista odredba u svemu sukladna Direktivi 2014/17/EU i Direktivi 213/36/EU te nema nikakvog razloga da ista ne bude sadržana u Zakonu, štoviše postoje brojni razlozi zašto tamo mora biti. Na ovaj način HNB-u se nameće obveza objave utvrđenih nezakonitosti u postupku supervizije i provedbe zakona kao i da se nametne obveza da se državno odvjetništvo ili drugo nadležno tijelo obavijesti o svim nezakonitostima, a ne samo „o neovlaštenom pružanju usluga“. Posebno ukazujemo kako na sastanku održanom u vašem ministarstvu **HNB nije imao primjedbi na ovaj prijedlog** te su se javno očitovali kako „nemaju ništa protiv da se ova odredba unese u zakon.“. Također tada su predstavnici HNB javno priznali **da ne ispunjavaju obveze javne objave podataka** što su dužni. Osim toga jasno smo vam naveli i argumentirali kako HNB ne vrši funkciju zaštite potrošača te ne objavljuje izrečene kazne što možete sami utvrditi uvidom u njihove mrežne stranice. Također, kao zoran prikaz netransparentnosti rada HNB-a ukazujemo

vam na činjenicu da ni vama HNB nije odgovorio na zahtjev da vas povratno izvijesti o kršenju „Zakona o konverziji kredita“, što ste nam potvrdili u dopisu.

U tom smislu upućujemo i na Direktivu 2013/36/EU koja ukazuje da administrativne kazne koje se dodjeljuju nadzornom tijelu moraju biti učinkovite, razmjerne i odvratajuće te koja u članku 68. ukazuje na obvezu javnog objavljivanja administrativnih kazni i to: „uključujući informacije o vrsti i karakteru kršenja i o identitetu fizičkih ili pravnih osoba kojima su izrečene kazne, nakon što je ta osoba obaviještena o tim kaznama.“

Prema tome obveza je u primjeni Direktive 2013/36 da se istovjetna odredba uglavi u članak 5., sve u skladu s točkom (7) Preambule i čl. 2. Razina usklađivanja koji dopušta ovakvu regulaciju.

5) U članku 10. potrebno je izmijeniti točku c) i propisati:

c) kamatnu stopu uz naznaku je li fiksna ili promjenjiva ili kombinacija obiju kamata, uključujući/uvećano za iznos bonusa vjerovnika koji je uključen u kamatnu stopu te pojedinosti o svim naknadama uključenim u ukupne troškove kredita za potrošača,

Obrazloženje: U slučaju objedinjavanja usluga, primjerice ukoliko se ponuda kamatne stope vezuje uz otvaranje tekućeg računa za redovna primanja (BONUS NA PRIMANJA) to se mora posebno iskazati, odnosno ne smije se kamatna stopa iskazivati umanjena za tu pogodnost. I na ovaj problem smo ukazali na sastanku u vašem Ministarstvu te su predstavnici HNB-a iskazali slaganje sa našim primjedbama.

6) U članku 13. Opće informacije, predlažemo da se izmijeni točka f) te, sukladno točki (9) Preambule Direktive, dodaju još četiri točke:

f) ako je ponuđeno sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti, mora biti navedena strana valuta ili valute, zajedno s objašnjenjem o učincima za potrošača sa reprezentativnim primjerom povećanja glavnice, uključujući i tečaj po kojem se obavlja isplata i naplata kredita te uvjetima kojima je uređeno povlačenje iznosa iskorištenog kredita (tranše),

g) ako je ponuđeno sklapanje ugovora s promjenjivom kamatnom stopom, obavezno se mora ponuditi otplata u anuitetima i otplata u ratama, ukoliko je potrošač kreditno sposoban za odabranu vrstu otplate; reprezentativni primjer, otplatna tablica s promjenjivim i otplatna tablica s nepromijenjenim anuitetima/ratama tijekom otplate kredita; uz jasno navođenje razdoblja tijekom kojeg je kamatna stopa nepromijenjena ako se radi o kombinaciji promjenjive i fiksne kamatne stope, način obračuna kamate je po komfornoj metodi obračuna.

h) na zahtjev potrošača vjerovnik mora, u pismenoj formi ili na drugom trajnom nosaču podataka, na zahtjev i besplatno potrošaču dostaviti informacije, podatke i dokumentaciju koji su u vezi s njegovim ugovorom odnosom s vjerovnikom, posebice otplatni plan, obavijesti o ukupno plaćenju glavnici, kamatama i troškovima, pregled prometa po kreditu, specifikaciju uplata, pregled promjena kamatnih stopa po kreditu itd. Vjerovnik je dužan rečeno dostaviti u roku 15 dana od dana zaprimanja pismenog zahtjeva potrošača, neovisno o datumu zaključenja ugovora o kreditu.

Zbog sve veće složenosti financijskih proizvoda, posebice stambenih kredita s kojima vjerovnici trguju na financijskim tržištima predlažemo i dodavanje odredbe kojom je:

„vjerovnik dužan upozoriti potrošača i **na sve druge rizike** koji su povezani sa ponuđenim proizvodom, a koji se mogu odraziti na financijsku obvezu potrošača.“

Obrazloženje: Sukus obrazloženja iznesen je već u obrazloženje uz Prijedlog pod točkom 1). U pogledu ponude načina otplate držimo da je potrebno potrošaču ponuditi pošten i višestruki izbor s jasno zakonski definiranom načinom obračuna kamatne stope.

8) U članku 17. stavku 2., točka a) potrebno je iza teksta: „*nakon sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditiranju nije dopušteno uvođenje novih naknada*“ dodati tekst: „**odnosno nije dopušteno neopravdano povećanje naknada koje su postojale u trenutku zaključenja ugovora o kreditu preko iznosa koja bi bio nerazmjern, nepravedan ili neobjektivan.**“

Obrazloženje: Pored činjenice što nije dopušteno uvođenje novih naknada potrebno je ograničiti neopravdano povećanje postojećih naknada za iznose koji bi bili nerazmjerni, nepravedni i neobjektivni. Npr. naknada za vođenje računa u trenutku zaključenja ugovora o kreditu iznosi 20 kn, a poveća se odlukom banke na iznos 200 kn. Formalnopravno ne bi se radilo o novoj naknadi, a radi se o neograničenoj mogućnosti opterećenja korisnika kredita troškovima koje ne može izbjeći pošto su ugovori o stambenom kreditiranju dugoročni, sa trajanjem do 30 godina te je korisnik često i dodatnim uslugama vezan uz matičnu banku (ugovor o tekućem računu.) Dakle, ne radi se o naknadama iz široke ponude banke koje korisnik kredita može i ne mora koristiti već onima koje su direktno povezane uz ukupne troškove kredita.

9) U članku 23., stavku 5. predlažemo sljedeću izmjenu, ukoliko to nije u suprotnosti sa čl. 23., točkom 3. i 5., Direktive:

(5) Konverzija iz stavka 1. ovoga članka obavlja se primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke koji je važio na dan sklapanja ugovora o konverziji iz stavka 1. ovoga članka, **ali ne više od 20% iznad početnog tečaja kod ugovaranja kredita.** Za valute koje nisu iskazane na tečajnoj listi Hrvatske narodne banke, konverzija se provodi na način da kreditna institucija najprije preračuna tu valutu u eure ili američke dolare koristeći se srednjim tečajem referentnog tržišta te ju zatim preračuna u kune prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.

Obrazloženje: Potrebno je maksimalno zaštititi potrošače i unaprijed odrediti pravila za konverziju. Pogotovo ukoliko ne prihvatite ograničenje valutne klauzule koja bi se vezala samo za valutu Euro, a sve pošto su špekulativne valute (CHF, Yen) podložne naglim i velikim oscilacijama čak i na dnevnoj bazi (vrlo dobro poznat slučaj porasta CHF u siječnju 2015. slijedom odluke Švicarske središnje banke).

10) U članku 27. pogrešno stoji u stavku (1) „iz čl. 24. Stavka 5. ovog Zakona“. Članak 24. ovog Zakona naime nema stavak (5).

Također, za stavak 3 članka 27. nije propisana sankcija za slučaj da banka ne obavijesti potrošača o promjeni kamatne stope u roku najmanje 15 dana prije njene primjene.

Obrazloženje: U prek. odredbama čl. 41. točka 23) propisuje se sankcija za nepostupanje po stavku 4, no ne i stavku 3.. Naime, proizlazi iz formulacije čl. 27. točke 23) da se sankcionira samo prekršaj iz stavka 4, a ne stavka 3.

11) U članku 39. Zakona potrebno je dodati na kraju stavka (2) iza riječi „komore“:

„, time da je sudjelovanje vjerovnika i kreditnih posrednika u postupku mirenja, po prijedlogu potrošača, za njih obvezujuće.“

Obrazloženje: Ponovno ističemo kako člankom 39. Zakona, o pitanju izvansudskog rješavanja sporova nije prenesena Direktiva te je isti neobvezujući za stranke (vjerovnike) što je u suprotnosti s čl. 39. Direktive, a vezano za Preambulu Direktive točka (77) koja navodi:

„Potrošačima bi trebali biti dostupni **izvansudski postupci pritužbi i pravnih lijekova za rješavanje sporova** koji proizlaze iz prava i obveza određenih u ovoj Direktivi između vjerovnika i potrošača, kao i između kreditnih posrednika i potrošača.

Države bi članice trebale **osigurati** da sudjelovanje u takvim alternativnim postupcima rješavanja sporova **nije neobvezno za vjerovnike i kreditne posrednike.**“

Obrazloženje ovog članka Zakona upućuje na Zakon o mirenju, međutim sukladno odredbama tog zakona postupak mirenja s provodi tek suglasnošću stranaka, a obvezujući je tek ukoliko je propisano ili ugovoreno drugačije. Na ovo jasno ukazuje čl. 6. stavak 3 Zakona o mirenju:

Članak 6.

Početak postupka mirenja

(2) Mirenje počinje prihvatom prijedloga za provođenje postupka mirenja, osim ako je za sporove u kojima postoji obveza pokretanja postupka mirenja **propisano ili ugovoreno drugačije.**

Obveza sudjelovanja u postupku mirenja treba se za vjerovnike propisati ovim zakonom, baš kako i predviđa Zakon o mirenju.

13) Napominjemo kako u niti jednoj odredbi zakona nije propisan rok u kojem će HNB izraditi podzakonske akte.

Udruga Franak