### UGOVOR O STAMBENOM KREDITU U CHF ( ŠVAJCARSKIM FRANCIMA

**)**

**Ugovorne strane** su Hypo Alpe - Adria bank AD Podgorica, u daljem tekstu Banka i fizičko lice – potrošač, u daljem tekstu Korisnik kredita.

**Predmet ugovora** je iznos od 910.000,00 eura koji se vraća tokom perioda od 240 mjeseci.

Zajmoprimac je dužan da iznos utroši **namjenski**, radi plaćanja 60% iznosa kupoprodajne cijene za stan u Podgorici.

**Kamatna –** Za obračun vrijednosti duga koristiće se valutna klauzula Sporne odredbe navedenog ugovora su:

**Član 1** stav 2. Za obračun vrijednosti duga koristiće se valutna klauzula tako što se iznos duga na dan zaključenja Ugovora utvrđuje u šv a jcarskim frank ama, a p r eračun ava s e u eure, po srednjem kursu Hypo Alpe - Adria bank AD Podgorica za devize za valutu CHF na dan puštanja kredita u korišćenje, odnosno preračun ava se u euro po srednjem kursu Hypo Alpe - Adria bank AD Podgorica za devize - za valutu CHF na dan otplate svakog anuiteta i svih drugih dugovanja Korisnika kredita.

**Član 5** stav 1. Korisnik kredita se obavezuje da na dugovani iznos glavnice, počevši od dana puštanja kredita u korišćenje pa do konačne otplate kredita, Banci plati kamatnu

 stopu na nivou tromjesečno g LIBORA ZA CHF (Reuters strn a z a LIBOR koja se pojavljuje **poslednjeg dana kamatnog perioda koji prethodi kamatnom period za**

 **koji se vrši obračun** , z aokruženo na dvije decimale) **+4.10%** na godišnjem nivou ( **EKS 6.54%** na dan realizacije ) ( u daljem tekstu ’’Kamatna stopa’’).

**Član 6** stav 7. Korisnik kredita se svojim potpisom na ovom Ugovoru, bezuslovno i

 neopoz ivo obavez uje da na dan otplate svakog pojedino g anuiteta, iz vrši uplatu

 odgova rajuć e g iz nosa koj i predstavlja eventualnu r az liku iz među iz nosa iz nosa uplaćeno g po osnovu trajnog naloga i dugovanog indeksiranog iznosa konkretnog anuiteta po srednjem kursu Hypo Alpe - Adria bank AD Podgoric a z a deviz e z a v alutu CHF važ eće m na taj datum.

**Član 7** stav 1. Korisnik kredita se obavez uje da, u slučaju docnje sa ispunjenjem bilo koje obaveze prema Banci, u rokovima koji su definisani ovim Ugovorom, plati Banci

 z ateznu kamatu po stopi koja je utvrđen a v až eći m propisima odnosno v až ećim aktima poslovne politike Banke, obračunate zaključno sa datumom potpune otplate dospjelih a neizmirenih anuiteta odnosno iznosa Kredita.

**Član 8** stav 4. Korisnik kredita ovim Ugovorom preuzima obavezu da, na dan

 prijevremen e otplate, bilo da je ona djelimična ili potpuna plati Banci naknadu

 obračunatu u p rocentu i na način utvrđen odluko m Banke o visini naknad a z a obavljanje

 bankarskih uslu ga, koja b ude važ ila u momentu prijevremene otplate.

**Član 8** stav 5. Bank a mož e z ahtijevati od Korisnika prijevremenu napl atu kredita ako se utvrdi da je dokumentacija koju je Korisnik kredita dostavio Banci, a koja je bila odlučujuća za odobrenje kredita, u značajnoj mjeri neistinita, odnosno pravno nevažeća, odnosno ako ne dostavi Banci dodatnu dokumentaciju predviđenu članom 9. ovog Ugovora.

**Član 8** stav 7. Korisnik kredita se neopozivo i bezuslovno obavezuje da, u slučaju odustajanja od kredita, prije nego što kredit bude pušten u korišćenje, nadoknadi Banci

 troškove koje je imala oko pripremanja i potpi svanja ovo g U govor a , a prema važ e ćoj odluci Banke o visini naknada za obavljanje bankarskih usluga.

**Član 9** stav 3. Tokom otplate kredita, Banka može na zahtjev Korisnika kredita odobriti konverziju kredita odobrenog uz valutnu klauzulu u CHF ( švajcarskim frankama ) u kredit u EUR, uz naplatu naknade od 1,5% n a ostatak du ga, u kom slučaju će s e

 primjenjivati sve odredbe i uslovi koji važe z a kredite u EUR.

**Član 9** stav 6. Korisnik kredita prihvata da se po slovne knjige, računovod stvene knjige i

 druga dokument a Banke , osim u slučaju oči gled nih grešak a, imaju smatr ati dokaz om o visini dugovanja Korisnika kredita.

Po ocjeni autora Analize odredba **člana 1** stav 2 Ugovora, **član 5** stav 1 Ugovora i **član** 6 stav 7 Ugovora predstavljaju nepoštene ugovorne odredebe u kontekstu člana 64 stav 1 tačka 13 Zakona o zaštiti potrošača kojim je propisano *Nepoštenim ugovornim odredbama naročito se smatraju odredbe kojima se utvrđuje pravo trgovca da visinu cijene proizvoda odredi u momentu isporuke ili poveća cijenu proizvoda bez utvrđivanja prava potrošača na raskid ugovora ukoliko je konačna cijena veća od prvobitno ugovorene.* Istina, članom 64. stav 2 Zakona o zaštiti potrošaća propisano je propisano je da ’’*Odredba stava 1 tačka 13 ovog člana ne odnosi se na cijene proizvoda koje se utvrđuju na osnovu propisanog metoda, ukoliko je taj metod izričito opisan’’* Smatram da sa aspekta prosječno pažljivog potrošača predmetni metod obračuna kamate tj. anuiteta tj. cijene kredita nije jasno opisan, a naročito nisu opisane moguće posljedice neograničeno povećanje ( ali i smanjenje ) cijene kredita. Na taj način može se govoriti o uvođenju aleatornosti u Ugovor što je, imajući u vidu predmet Ugovora, cijenu iz Ugovora, moguće posljedice po Korisnika kredita kao finansijski, pravno, stručno i u svakom smislu slabiju ugovornu stranu, - apsolutno nedopustivo. Sa druge strane, ukoliko nema mjesta tezi o uvođenju aleatornosti, onda bi u sudskom postupku po tužbi Korisnika kredita, radi raskida ili izmjene Ugovora o kreditu, bilo mjesta primjeni instituta *promijenjenih okolnosti*, propisanog članom 128 Zakona o obligacionim odnosima:

**Član 128**

1. *Ako poslije zaključenja ugovora nastupe okolnosti koje se nijesu mogle predvidjeti, a koje otežavaju ispunjenje obaveze jedne strane u toj mjeri da bi joj ispunjenje obaveze postalo pretjerano otežano ili bi joj takvo ispunjenje obaveze nanijelo pretjerano veliki gubitak, sud može na zahtjev te strane izmijeniti ili raskinuti ugovor.*
2. *Izmjena ili raskid ugovora ne može se zahtijevati ako je strana koja se poziva na promijenjene okolnosti bila dužna da u vrijeme zaključenja ugovora uzme u obzir te okolnosti ili ih je mogla izbjeći ili savladati.*

Sa ove vremenske distance, imajući u vidu da je proteklo 6 godina od zaključenja Ugovora, jasno je da Korisnik kredita nije mogao ni naslutiti da će ugovaranje valutne klauzule rezultirati veoma velikom povećanju cijene Kredita. Analizirajući odnos valuta CHF i EUR godinama unazad, a prije zaključenja Ugovora ( 06.06.2007. ) nijedan parametar nije mogao ukazati da može doći do takve razlike u odnosu ove dvije valute, što je za posljedicu imalo štetu na strani Korisnika kredita. Pri ocjeni o osnovanosti tužbenog zahtjeva sud bi trebao da se rukovodi pitanjem - *Da li bi Korisnik kredita zaključio Ugovor o kreditu sa tako velikom cijenom kredita?* Odgovor je jasan – Ne bi! Ili bi se sasavim uzdržao od uzimanja kredita ili bi se opredijelio za uzimanje standardnog stambenog kredita, bez valutne klauzule. Međutim, u tom periodu, Banka je agresivnom

reklamnom kampanjom privlačila potrošače predstavljajući im taj bankarski proizvod kao kredit sa najmanjom kamatnom stopom. Imajući u vidu da je kamatna stopa po pravilu sinonim za cijenu kredita, jasno je da je potrošać koji je uzeo kredit sa valutnom klauzulom prilikom donošenja odluke o uzimanju kredita doveden u zabludu.

Odredba **člana 7** stav 1 Ugovora, **člana 8** stav 4 Ugovora i **člana 8** stav 7 Ugovora predstavljaju nepoštenu ugovornu odredbu u kontekstu člana 64 stav 1 tačka 10 Zakona o zaštiti potrošača, kojim je propisano *Nepoštenim ugovornim odredbama naročito se smatraju odredbe kojima se obavezuje potrošač na prihvatanje obaveza sa kojima nije imao priliku da bude upoznat prije zaključenja ugovora.* ( Naime u navedenim odredbama propisane su nejsne i nekonkretizovane obaveze za Korisnika kredita ’’*u skladu sa važećim propisima odnosno važećim aktima poslovne politike Banke.’’ ! ‘’ plati Banci naknadu obračunatu u procentu i na način utvrđen odlukom Banke o visni naknada za obavljenje bankarskih usluga, koja bude važila u momentu prijevremene otplate.’’ ! ’’nadoknadi Banci troškove koje je imala oko pripremanja i potpisivanja ovog Ugovora, a prema važećoj odluci Banke o visni naknada za obavljenje bankarskih usluga.’’!* Nije neophodno posebno pojašnjavati da Korisnik kredita nije prethodno upoznat sa *važećim propisima odnosno važećim aktima poslovne politike Banke,* niti sa *odlukom Banke o visni naknada za obavljenje bankarskih usluga,* a po prirodi stvari nije ni mogao biti upoznat sa budućim odlukama Banke - *odlukom Banke o visni naknada za obavljenje bankarskih usluga, koja bude važila u momentu prijevremene otplate.* Nadalje, odredba **člana 8** stav 7 Ugovora predstavlja nepoštenu ugovornu odredebe i u kontekstu člana 64 stav 1 tačka 4 Zakona o zaštiti potrošača kojim je propisano *Nepoštenim ugovornim odredbama naročito se smatraju odredbe kojima se utvrđuje pravo trgovca da zadrži sredstva plaćena od strane potrošača koji je odustao od zaključenja ili izvršenja ugovora, pri čemu isto pravo nije utvrđeno za potrošača ukoliko trgovac odustane od zaključenja ili izvršenja ugovora.* Navedeno zbog činjenice da Banka nije utvrdila bilo kakvo pravo za Korisnika kredita, za slučaj da Banka odustane od zaključenja ili izvršenja ugovora ( a npr. sva dokumentacija Korisnika kredita je uredna i ispunjava sve tražene uslove ) a istom odredbom Banka obavezuje Korisnika kredita da joj nadoknadi troškove u slučaju da Korisnik kredita odustane od kredita. Odredba **člana 8** stav 4 Ugovora predstavlja nepoštenu ugovornu odredbu i u kontekstu člana 64 stav 1 tačka 19 Zakona o zaštiti potrošača, kojim je propisano *Nepoštenim ugovornim odredbama naročito se smatraju odredbe kojima se isključuje ili ograničava pravo potrošača na srazmjerno sniženje ukupnog troška kredita u slučaju vraćanja kredita prije ugovorenog roka;*

Odredba **člana 9** stav 3 Ugovora predstavlja nepoštenu ugovornu odredbu u kontekstu člana 64 stav 1 tačka 10 Zakona o zaštiti potrošača, kojim je propisano *Nepoštenim ugovornim odredbama naročito se smatraju odredbe kojima se obavezuje potrošač na prihvatanje obaveza sa kojima nije imao priliku da bude upoznat prije zaključenja ugovora* jer Korisnik kredita nije upoznat sa ’’*odredbama i uslovima koji važe za kredite u EUR’’.*

Odredba **člana 9** stav 6 Ugovora predstavlja nepoštenu ugovornu odredbu u kontekstu člana 64 stav 1 tačka 10 Zakona o zaštiti potrošača, kojim je propisano *Nepoštenim*

*ugovornim odredbama naročito se smatraju odredbe kojima se obavezuje potrošač na prihvatanje obaveza sa kojima nije imao priliku da bude upoznat prije zaključenja ugovora.* Odredba **člana 9** stav 6 Ugovora predstavlja nepoštenu ugovornu odredebu i u kontekstu člana 64 stav 1 tačka 15 Zakona o zaštiti potrošača, kojim je propisano *Nepoštenim ugovornim odredbama naročito se smatraju odredbe kojima se utvrđuje isključivo pravo trgovca da tumači ugovorne odredbe; (* Naime odredba ’’*Korisnik kredita prihvata da se poslovne knjige, računovodstvene knjige i druga dokumenta Banke, osim u slučaju očiglednih grešaka, imaju smatrati dokazom o visini dugovanja Korisnika kredit’’* praktično rezultira time da Banka odlučuje o tome šta su dokazi o visini dugovanja Korisnika kredita, na taj način Banka ostavlja samo za sebe ekskluzivno pravo da tumači ugovorne odredbe).*.* Odredba **člana 9** stav 6 Ugovora predstavlja nepoštenu ugovornu odredebu i u kontekstu člana 64 stav 1 tačka 20 Zakona o zaštiti potrošača, kojim je propisano *Nepoštenim ugovornim odredbama naročito se smatraju odredbe kojima* se *potrošač odriče prava utvrđenih ovim zakonom*

*(* Isto tako, odredba ’’*Korisnik kredita prihvata da se poslovne knjige, računovodstvene knjige i druga dokumenta Banke, osim u slučaju očiglednih grešaka, imaju smatrati dokazom o visini dugovanja Korisnika kredita’’* praktično onemogućava Korisnika kredita da prigovori dokumentaciji Banke - poslovnim knjigama, računovodstvenim knjigama i drugoj dokumentaciji Banke čime se Korisnik kredita praktično odriče zanačajnog korpusa prava, propisanih Zakonom o zaštiti potrošača )*.*