

OKVIRNI UVJETI POSTUPANJA SA UGOVORIMA O STAMBENOJ ŠTEDNJI br. 02/2019

Stambena štednja je posebna namjenska štednja s pravom na financijsku potporu države u obliku poticaja za uplate stambene štednje, a u svrhu rješavanja stambenih potreba štediša. Stambeni štediše mogu biti svi državljani Republike Hrvatske i svaka fizička osoba koja ima prebivalište u Republici Hrvatskoj te općine i gradovi radi rješavanja stambenih potreba građana.

SKLAPANJE UGOVORA O STAMBENOJ ŠTEDNJI

Ugovor o stambenoj štednji sklapa se u pisanom obliku. Ugovor o stambenoj štednji je sklopljen i stupa na snagu potpisom stambenog štediša i Raiffeisen stambene štedionice d.d. (dalje: RSS).

Ugovor o stambenoj štednji može se sklopiti i temeljem Zahtjeva za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji (dalje: Zahtjev). Zahtjev se podnosi na obrascu Zahtjeva RSS. Ugovor o stambenoj štednji temeljem Zahtjeva smatra se sklopljenim danom prihvata Zahtjeva štediša od strane RSS i izdavanja Potvrde o prijehu Zahtjeva.

Opći uvjeti poslovanja (OUP) sastavni su dio ugovora o stambenoj štednji.

UGOVORNI ROK ŠTEDNJE

Ugovor o stambenoj štednji sklapa se na ugovorni rok štednje od najmanje 60 mjeseci.

VISINA UGOVORNOG IZNOSA

Sukladno OUP RSS moguće je sklopiti

- Ugovor o stambenoj štednji bez valutne klauzule s ugovornim iznosom od najmanje 3.000 HRK i najviše 1.500.000 HRK te ugovorni iznos mora biti djeljiv s 1000;
- Ugovor o stambenoj štednji s valutnom klauzulom s ugovornim iznosom od najmanje 400 EUR i najviše 200.000 EUR te ugovorni iznos mora biti djeljiv sa 100.

Najmanji iznos štednog uloga je određen sukladno ugovornom iznosu te ugovorenom roku štednje. Stambeni štediša može vršiti uplate koje su u iznosu i niže od određenih, no ukoliko se ne zadovolje uvjeti propisani u OUP-ima (protek roka štednje, iznos ušteđenih sredstava i ciljani broj bodova), neće doći do stjecanja uvjeta za dodjelu ugovornog iznosa. Ukoliko iznos ušteđenih sredstava bude veći od najviše propisanog ugovornog iznosa, RSS ima pravo raskinuti takav Ugovor o stambenoj štednji.

RAZDOBLJE ŠTEDNJE

Razdoblje štednje počinje teći danom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, a završava otkazom, raskidom ili prestankom ugovora o stambenoj štednji, odnosno dodjelom stambenog kredita na osnovi stambene štednje.

- **Otkaz ugovora o stambenoj štednji prije isteka vremena od 5 godina**

Ukoliko štediša otkazuje svoj Ugovor prije isteka vremena od 5 godina štednje, do tad uplaćena državna poticajna sredstva se sa pripadajućim kamatama vraćaju Ministarstvu financija.

- **Otkaz ugovora o stambenoj štednji nakon isteka razdoblja od 5 godina**

Stambeni štediša koji otkazuje Ugovor po isteku razdoblja od 5 godina štednje, može raspolagati državnim poticajnim sredstvima.

- **Način postupanja sa ugovorom o stambenoj štednji nakon isteka ugovorenog razdoblja štednje**

Raiffeisen stambena štedionica (RSS) će najmanje 15 dana prije isteka ugovornog roka štednje pismeno obavijestiti štedišu o isteku ugovornog roka. Ako se štediša prije isteka ugovornog roka ne izjasni o svojoj namjeri, a najkasnije do isteka ugovornog roka štednje, štediša je suglasan da mu se ugovor sljedećeg dana po isteku prethodnog ugovornog roka produljuje na novi ugovorni rok štednje od najmanje 60 mjeseci.

UVJETI RASPOLAGANJA SREDSTVIMA STAMBENE ŠTEDNJE MALOLJETNOG DJETETA

Maloljetne osobe mogu sklopiti, otkazati ugovor ili raspolagati sredstvima iz ugovora o stambenoj štednji samo uz suglasnost roditelja, odnosno zakonskog zastupnika. Sukladno važećim odredbama Obiteljskog zakona i prema tumačenju Ministarstva socijalne politike i mladih raspolaganje dječjom štednjom u iznosu većem od 10.000 HRK moguće je samo uz pisanu suglasnost oba roditelja i odobrenje nadležnog tijela. Raspolaganje dječjom štednjom u iznosu do 10.000 HRK moguće je uz pisanu suglasnost roditelja koji je ugovorni zastupnik po dječjem računu i bez odobrenja nadležnog tijela.

JAVNO**KAMATNE STOPE UGOVORA O STAMBENOJ ŠTEDNJI**Kamatne stope sukladno Općim uvjetima poslovanja – OUP/14

Godišnje nominalne kamatne stope na štedne uloge sukladno Općim uvjetima poslovanja – OUP/14 su nepromijenjive i iznose:

- 0,60% za ugovore o stambenoj štednji sklopljene uz valutnu kaluzulu u EUR,
- 0,60% za ugovore o stambenoj štednji sklopljene u HRK (bez valutne klauzule).

Dječja stambena štednja

Godišnja nominalna kamatna stopa na štedne uloge sukladno posebnoj ponudi za ugovore o stambenoj štednji namijenjene djeci (dječja stambena štednja) iznosi:

- 1,50% za ugovore o stambenoj štednji sklopljene u HRK (bez valutne klauzule).

Dječja stambena štednja može se isključivo ugovoriti bez valutne klauzule u HRK sukladno OUP u trenutku sklapanja ugovora o stambenoj štednji, a uključuje sve štediše koje sklope ugovor o stambenoj štednji u dobi do 15 godine života (u trenutku sklapanja dječjeg ugovora štediša nije navršio 15 godina života).

Po isteku ugovorenog roka dječje stambene štednje, a u slučaju produljenja ugovora o stambenoj štednji, isti se produljuje sukladno važećim OUP na dan nastavka štednje.

Kamatna stopa za sredstva po viđenju

U slučaju prijevremenog otkaza ugovora o stambenoj štednji priznaje se godišnja kamatna stopa za sredstva po viđenju na štedne uloge koja iznosi:

- 0,01% za ugovore o stambenoj štednji sa razdobljem štednje do 24 mjeseca.

Kamata izdržanog roka štednje

Ako je ugovor o stambenoj štednji sklopljen sukladno OUP/13 ili OUP/14 te u slučaju prijevremenog otkaza ugovora o stambenoj štednji, priznaje se godišnja kamatna stopa za sredstva na štedne uloge koja iznosi:

- 0,3% za ugovore o stambenoj štednji sa razdobljem štednje od 24 mjeseca i 1 dan do 60 mjeseci.

Kamata na štednju se obračunava proporcionalnim dekurzivnim obračunom. Kamata na štednju i državna poticajna sredstva obračunava se množenjem štednog uloga, kamatne stope i broja dana za koje se računa kamata te se dijeli s 360. Kod utvrđivanja broja dana za obračun kamate, uzima se u obzir dan pristizanja sredstava na račun štednje. Dan isplate sredstava ne ulazi u obračun kamata. Prilikom obračuna kamate na štednju i državna poticajna sredstva uzima se da svaki kalendarski mjesec ima 30 dana.

Kamata na štednju i državna poticajna sredstva obračunava se i pripisuje štednom računu na kraju kalendarske godine, odnosno prilikom zatvaranja računa štednje. Kamata se u okviru štednje isplaćuje zajedno sa pripadajućim štednim ulogom. Odvojena i prijevremena isplata pripadajuće obračunate kamate u okviru štednje nije moguća.

Stambeni štediša ne može primati obračunate kamate na državna poticajna sredstva ukoliko više ne udovoljava uvjetima za dodjelu državnih poticajnih sredstava. U tom slučaju, obračunate kamate zajedno s dodijeljenim državnim poticajnim sredstvima vraćaju se na račun Ministarstva financija.

DRŽAVNA POTICAJNA SREDSTVA

Državna poticajna sredstva (DPS) za 2020. godinu iznose 0,7%, u maksimalnom iznosu 35,00 HRK, najviše do iznosa od 5.000,00 HRK raspoložive stambene štednje tijekom kalendarske godine. Dio raspoložive stambene štednje koja prelazi 5.000,00 HRK po stambenom štediši u jednoj godini, ne prenosi se kao osnovica za DPS u sljedeću kalendarsku godinu.

EFEKTIVNA KAMATNA STOPA

Efektivna kamatna stopa (EKS) se izračunava sukladno propisima HNB-a te odražava ukupan trošak štednje/kredita, a iskazana je na godišnjoj razini u uplatnoj tablici koja se uručuje klijentu prilikom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, odnosno u otplatnoj tablici koja se uručuje korisniku kredita prilikom sklapanja Ugovora o kreditu.

TABLICA PRIMJERA mjesečne štednje na 5 godina uz valutnu klauzulu u EUR

Ugovor o stambenoj štednji s val. kl. u EUR	svi iznosi u EUR
ugovorni iznos	3.800,00 EUR(*)
mjesečni štedni ulog	62,65 EUR
kamatna stopa na štednju	0,60 %
ušteđevina nakon 5 godina štednje	3.800,01 EUR
EKS (%) štednja	0,43%

JAVNO

iznos stambenog kredita	34.200,09 EUR (**)
kamatna stopa na kredit	3,60%
iznos anuiteta	200,12 EUR
rok otplate (mj.)	240
ukupan iznos anuiteta	48.024,82 EUR
EKS (%) kredit	3,80 %
interkalarna kamata	104,57 EUR
državna poticajna sredstva (DPS)	23,98 EUR
(*) Ugovorni iznos jednak je uštedevini na kraju štednje, zaokružen na 100.	
(**) Maksimalni iznos kredita prema iznosu štednje na kraju ugovornog roka.	

Pretpostavljeni početak štednje je 01.01.2020. prema OUP/14. Državna poticajna sredstva (DPS) odobravaju se iz državnog proračuna Republike Hrvatske. Iznos DPS-a može se mijenjati temeljem Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Odlukom ministarstva financija državna poticajna sredstva za stambenu štednju prikupljenu u 2020. godini iznose 0,7 %. U izračun EKS-a na štednju uključene su naknade prema Odluci o naknadama i DPS. U izračun nisu uključeni porez na kamatu koji iznosi 12% te prirez koji ovisi o mjestu prebivališta stambenog štediša.

Navedeni iznosi u eurima, plativi su u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate.

Izračun reprezentativnog primjera kredita je iskazan uz pretpostavku isplate kredita prvog dana u mjesecu i plaćanja interkalarne kamate za cijeli mjesec uz anuitetnu otplatu kredita.

Tečaj eura u odnosu na kune je promjenjiv i iznosi pojedinačnih anuiteta otplate u kunama za pojedini mjesec se mijenjaju ovisno o toj promjeni, tako da ako tečaj eura poraste anuitet otplate kredita bit će veći u odnosu na prethodni mjesec, a ako se smanji tada će anuitet biti manji.

U izračun EKS-a na kredit uključene su redovne uplate te naplate naknada prema Odluci o naknadama (mjesečna naknada za vođenje računa iznosi 0,66 eura). Troškovi koji nisu uključeni u izračun EKS-a na kredit jer u trenutku simulacije nisu poznati: procjene i premije osiguranja nekretnine, premije životnog osiguranja, troškovi javnog bilježnika. Obveza osiguranja kredita hipotekom, procjene nekretnine i sklapanja ugovora o osiguranju nekretnine odnosi se na kredite iznad 15.000 EUR, a koji trošak se određuje na temelju ZK podataka predmetne nekretnine.

Izračuni su namijenjeni isključivo za dobivanje osnovnih informacija te RSŠ zadržava pravo izmjene.

NAKNADE

Način obračuna, primjene i plaćanje naknada te iznosi naknada određeni su Odlukom o naknadama za usluge stambene štednje u RSŠ.

RSŠ obračunava i naplaćuje za obavljene usluge u stambenoj štednji naknade za: sklapanje ugovora o stambenoj štednji, vođenje računa i slanje izvoda jednom godišnje, slanje izvoda na zahtjev klijenta, umanjeње ugovornog iznosa, izmjenu tarife, prijevremeni otkaz ugovora o stambenoj štednji, prijenos raspoložive stambene štednje, ustup ugovora o stambenoj štednji.

RSŠ je posebnom Odlukom odobrila pogodnost po kojoj za ugovore o stambenoj štednji koji su sklopljeni od 01.03.2019.god. sa ugovornim iznosima manjim od 20.000,00 EUR / 150.000,00 HRK, iznos naknade za sklapanje iznosi 0,00 HRK. Također, ukoliko je ugovor o stambenoj štednji sklopljen sa svrhom realizacije kredita za međufinanciranje, iznos naknade za sklapanje iznosi 0,00 HRK.

Ukoliko je po ugovoru o stambenoj štednji odobrena određena pogodnost, a dođe do naknadne promjene svrhe štednje ili promjene u ugovornom iznosu, RSŠ ima pravo naknadno obračunati i naplatiti naknadu za sklapanje ugovora o stambenoj štednji i/ili naknadu za povećanje ugovornog iznosa, a sukladno Odluci o naknadama za usluge stambene štednje u RSŠ.

Odluka o naknadama za usluge stambene štednje u RSŠ je javni dokument koji je dostupan u svim poslovnicama RBA te na internetskoj stranici RSŠ www.raiffeisenstambena.hr.

Načela za utvrđivanje promjene visine naknade za usluge u štednom i kreditnom dostupna su također u svim poslovnicama RBA te na internetskoj stranici RSŠ www.raiffeisenstambena.hr.

RSŠ će kvartalno analizirati potrebu za korekcijom visine naknada. Ukoliko se pokaže potrebnim, odnosno ukoliko se troškovi i uvjeti poslovanja promjene toliko da je iznos naknada potrebno uskladiti s tim promjenama, RSŠ će svojom odlukom definirati novo određeni iznos naknada. RSŠ je u svakom trenutku ovlaštena smanjiti visinu naknade, neovisno o promjeni materijalnih i regulatornih troškova.

OSIGURANJE DEPOZITA

Depoziti položeni u RSŠ osigurani su kod Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (DAB) u iznosu do uključivo visine od 100.000 eura u kunskoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju HNB-a važećem na dan nastupa osiguranog slučaja po osobi – deponentu.

JAVNO

Informacija o osiguranju depozita dostupna je u svim poslovnicama RBA. Također, više informacija o sustavu osiguranja depozita može se dobiti od djelatnika RBA ili na internetskoj stranici: <http://www.dab.hr> te upitom poslanim DRŽAVNOJ AGENCIJI ZA OSIGURANJE ŠTEDNIH ULOGA I SANACIJU BANAKA.

Datum primjene: 01. siječanj 2020. godine