

# STAMBENA ŠTEDNJA NUDI NAJPOVOLJNIJI OMJER SIGURNOSTI I DOBITI

Stambena je štednja organizirano prikupljanje novčanih sredstava – depozita domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba građana odobravanjem kredita za stanogradnju hrvatskim državljanima uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske. Stambena štednja je posebna namjenska štednja.



Tomislav Mikulinec

Stambenu štednju današnji stručnjaci na polju financija smatraju najisplativijim vidom ulaganja te ona postaje sve popularniji način rješavanja najznačajnije životne investicije – kupnje, te uređenja

vlastitog stambenog prostora, a pogotovo je interesantna za mlade obitelji.

Štedjeti se mogu i mali iznosi tako da je stambena štednja dostupna svima pa i onima koji misle da nisu u mogućnosti štedjeti niti podići stambeni kredit. Pravovremenim planiranjem i dugoročnom štednjom moguće je ostvariti značajnu uštedevinu zahvaljujući visokim prinosima na štednju.

## NAMJENA STAMBENE ŠTEDNJE

Kredit stambene štednje može se u smislu članka 8. Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje koristiti samo za **financiranje sljedećih potreba:**

- kupnju stana ili obiteljske kuće,
- kupnju građevinske čestice bez ili s djelomično izgrađenom građevinom,
- izgradnju stana ili obiteljske kuće,
- rekonstrukciju, adaptaciju i popravak te opremanje stana ili obiteljske kuće,
- komunalno uređenje građevinske čestice,
- otplatu stambenog kredita u korištenju uzetog kod banke ili štedionice osnovane na području Republike Hrvatske i utrošenog za prethodno navedene namjene.

## UGOVOR O STAMBENOJ ŠTEDNJI

Ugovor o stambenoj štednji može se također zaključiti uz primjenu valutne klauzuri.

**Stambeni krediti za međufinanciranje mogu se odobriti svim kreditno sposobnim državljanima Republike Hrvatske sa stalnim prebivalištem u Republici Hrvatskoj na temelju Ugovora o stambenoj štednji.**



le. Stambena uštedevina odnosno stambeni kredit su u tom slučaju vezani uz euro i na taj način zaštićeni od promjene vrijednosti kune u odnosu na euro. Ugovor o stambenoj štednji mora se sklopiti na određenu ugovornu svotu, koju čine:

- **stambena uštedevina** – sastoji se od depozita stambene štednje i državnim poticajnim sredstvima, te kamata pripisanih depozitu;
- **kredit stambene štednje** – u visini razlike između ugovorne svote i stambene uštedevine.

Štediša ima pravo na državna poticajna sredstva pod pretpostavkom da su ispunjeni uvjeti utvrđeni Zakonom i Općim uvjetima poslovanja koje propisuju stambene štedionice.

## DRŽAVNA POTICAJNA SREDSTVA

U skladu sa Zakonom, državna poticajna sredstva **iznose 15% od iznosa raspoložive stambene štednje** uplaćene u godini za koju se isplaćuju državna poticajna sredstva, a najviše do iznosa od 5.000 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine. Pod raspoloživom stambenom štednjom podrazumijeva se svota stambene štednje koju je stambeni štediša uplatio tijekom godine nakon umanjenja za svotu naknade koju naplaćuje stambena štedionica (maksimalan poticaj iznosi 750 kuna). U slučaju izmjene Zakona u djelu koji se tiče državnih poticajnih sredstava, odredbe Zakona izravno se primjenjuju na ove Uvjete, bez potrebe posebnih izmjena.

Kredit stambene štednje ukamaćuje se po stopi od 6% godišnje, odnosno 5% go-

**Stambenu štednju je moguće promatrati kao način realizacije svoga stambenog pitanja i kroz protek vremenskog perioda i kroz jednake mjesečne uplate to i ostvariti.**

STAMBENA ŠTEDNJA			
VRSTE ŠTEDNJE	BRZA	SPORA	DJEČJA
Minimalno vrijeme štednje	2 god.	5 god.	5 god.
Nominalna godišnja kamata na štednju	1,00%	3,20%	do 3,60%
Potrebna ušteđevina u odnosu na ugovoreni iznos	30%	40%	40%
Nominalna godišnja kamata na kredit	3,00%	4,80%	4,80%
Rok otplate kredita	do 12 god.	do 20 god.	do 20 god.

dišnje kod Ugovora sa valutnom klauzulom u tarifama brze, normalne, aktiv i spore štednje, primjenom dekurzivne metode obračuna kamata.

## VRSTE I FAZE ŠTEDNJE

Stambenu štednju možemo podijeliti u tri vrste.

**Spora štednja** – je namijenjena onima koji su spremni pričekati dulje vrijeme za dodjelu kredita kako bi im u trenutku dodjele na raspolaganju stajala veća svota novca.

**Normalna štednja** – omogućuje relativno brzu dodjelu kredita uz nešto duži rok otplate.

**Brza štednja** – namijenjena je onima koji u najkraćem mogućem vremenu žele ostvariti pravo na dodjelu kredita.

## FAZE ŠTEDNJE:

**Faza štednje** – traje minimalno dvije godine, stambeni štediša ostvaruje pravo na kamate na ušteđevinu, državna poticajna sredstva i kamate na državna poticajna sredstva.

**Faza kreditiranja** – po isteku faze štednje stambeni štediša ostvaruje pravo na dodjelu dugoročnog namjenskog kredita stambene štednje.

## PREDNOSTI STAMBENE ŠTEDNJE

**1 Kamatna stopa na kredit stambene štednje je fiksna tijekom cijelog razdoblja otplate.**

Fiksna kamatna stopa u stambenim štedionicama u odnosu na promjenjive kamatne stope na stambene kredite u poslovnim bankama je velika prednost za korisnika kredita, jer neovisno o kretanju kamatnih stopa na tržištu korisnik kredita je miran i zaštićen čime mu je povećana razina egzistencijalne sigurnosti i mogućnosti planiranja budućih investicija.

**2 Mogućnost korištenja porezne olakšice na kredit stambene štednje.**

Svi korisnici stambenih kredita kojima je kredit odobren nakon 31.12.2002. trenutno imaju mogućnost ostvariti pravo na

poreznu olakšicu na način da im se za plaćenu kamatu na kredit stambene štednje u kalendarskoj godini, neoporezivi dio plaće (osobni odbitak) može povećati za ukupno 12.000,00 kuna godišnje.

**3 Nema naknade za prijevremenu otplatu kredita niti za klijenta nepovoljnih posljedica ukoliko se kredit otplaćuje prije ugovorenog roka.**

Vjerojatno smo jedina financijska institucija u RH u kojoj se ne zaračunava naknada za prijevremenu otplatu stambenog kredita (u ostalim financijskim institucijama se naplaćuje naknada za prijevremenu otplatu od minimalno 1% preostalog iznosa duga pa na više). Ranije otplate kredita komitent može izvršiti bez ikakve posebne najave ili suglasnosti Stambene štedionice, a specifičan način obračuna kamate jamči komitent da neće imati nikakvih negativnih posljedica.

**4 Kredit stambene štednje u najvećem broju slučajeva odobrava se bez jamaca.**

Ukoliko u okviru obitelji postoji kreditno sposoban dužnik i kreditno sposoban sudužnik (bračni drugovi), a procijenjena vrijednost nekretnine koja služi kao instrument osiguranja kredita je dva puta veća od iznosa kredita, nisu potrebni nikakvi dodatni instrumenti osiguranja.

**5 Široka ponuda stambene štednje prilagođena je i namijenjena svima.**

## OBITELJSKA ŠTEDNJA

Pored navedenih vrsta stambene štednje, također postoji i obiteljska štednja, a kojoj je svrha i cilj štednja više članova uže obitelji za jednoga koji kupuje stan ili kuću, a bazira se na načelu solidarnosti.

Osoba koja diže kredit jedina i preuzima sve obveze koje proizlaze iz toga kredita.

Između članova obitelji moguće je ustupanje prava iz ugovora o stambenoj štednji. Sukladno Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje pod članovima obitelji smatraju se bračni drugovi, srodnici u pravoj liniji

## Savjeti Poslovnog savjetnika

### Zašto se odlučiti na stambenu štednju?

- Stječete pravo na dodjelu državnih poticajnih sredstava do 750 kn godišnje!
- Štednja je prilagođena vašim mogućnostima. Sami odlučujete koliko ćete štedjeti i kada želite uplaćivati štedne uloge.
- Za razliku od nekih drugih oblika štednje, stambena štednja vam pruža garantiranu dobit.
- Ušteđevinom nakon 5 godina štednje možete nenamjenski koristiti.
- Mjesečna otplata rate ostaje jednaka tijekom čitavog roka otplate!
- Štedeći u našoj stambenoj štedionici stječete pravo na kredit s fiksnom kamatnom stopom od 5% - gotovo jedini kredit s fiksnom kamatnom stopom na hrvatskom tržištu!
- Na dobit ostvarenu stambenom štednjom ne plaćate porez na dobit!
- Možete ostvariti povrat poreza na kamatu plaćenu za kredit stambene štednje!
- Kod otplate kredita možete uplaćivati i rate veće od predviđenih, te time skratiti rok otplate i uštedjeti na kamati!
- U štedionici svake godine dobivate atraktivni kamatni bonus na štednju u iznosu od 25%!
- Ako ste već bili 5 godina štediša, dobivate kamatni bonus za vjernost - u prvoj godini 50%, a u drugoj godini 25%!
- Od 2005. kredit stambene štednje može se koristiti namjenski i za opremanje stana ili kuće!
- Što se duže i više štedi, ostvaruju se povoljniji uvjeti za kredite međufinanciranja - manja efektivna kamata!

i braća i sestre koji zajedno stanuju. Ako imate obitelj i možete štedjeti više od 56,000 EUR mjesečno savjetujemo vam obiteljsku štednju jer ostvarujete veću dobit i pravo na veći iznos stambenog kredita.

