

Прилог број 1

На основу члана 13. став 1. тачка 1) Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита ("Службени гласник РС", број 55/04) и члана 34. тачка 1) Статута Националне корпорације за осигурање стамбених кредита,

Управни одбор Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, на седници одржаној дана 12. августа 2004. године, донео је

ПРАВИЛА ПОСЛОВАЊА НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилима уређују се услови и процедура успостављања сарадње Националне корпорације за осигурање стамбених кредита (у даљем тексту: Корпорација) са банкама и другим финансијским организацијама у Републици Србији које одобравају стамбене кредите које Корпорација осигурава, услови, начин и поступак осигурања кредита, као и остале активности и мере које Корпорација предузима у оквиру своје делатности.

Члан 2.

Корпорација обавља послове осигурања потраживања по основу стамбених кредита обезбеђених хипотеком, које банке и друге финансијске организације одобравају физичким лицима за куповину, адаптацију и изградњу некретнина, у складу са Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита ("Службени гласник РС", број 55/04 – у даљем тексту: Закон), Статутом Корпорације, овим правилима, Програмом рада и другим актима Корпорације.

Члан 3.

Укупна сума кредита које Корпорација може осигурати одређена је Законом и у директној је зависности од висине капитала Корпорације.

Члан 4.

Укупан номинални износ осигураних кредита које Корпорација осигурава, према појединачној банци или појединачној финансијској организацији, може бити до 20% од укупне суме кредита која може бити осигурана, дефинисане у члану 3. ових правила.

Највећи могући осигурани кредит једном физичком лицу не може прећи 5% од укупне суме кредита која може бити осигурана, дефинисане у члану 3. ових правила.

Износи из ст. 1. и 2. овог члана исказују се у динарима и умањују се на име резерве за покриће промене курса динара сразмерно учешћу кредита са валутном клаузулом у укупној суми осигураних кредита.

II. УГОВОРНИ ОДНОС КОРПОРАЦИЈЕ СА БАНКАМА И ДРУГИМ ФИНАНСИЈСКИМ ОРГАНИЗАЦИЈАМА

Члан 5.

Корпорација осигурава кредите које банке или друге финансијске организације одобре физичким лицима за куповину, адаптацију и изградњу некретнина, по каматној стопи и уз провизију за банкарске услуге одређене пословном политиком банке.

Члан 6.

Корисници осигурања кредита су банке или друге финансијске организације са којима Корпорација има закључен уговор о осигурању кредита и регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања кредита (у даљем тексту: уговор) за обезбеђење дела кредита које банке или друге финансијске организације одобравају физичким лицима.

Уговором из става 1. овог члана регулишу се осигурање кредита, наплата банака или других финансијских организација од Корпорације у случају наступања осигураног случаја, контрола наменског коришћења кредита осигураних код Корпорације, плаћање премије осигурања као и сва друга питања од значаја за уговорни однос Корпорације и банке или друге финансијске организације.

Текст уговора из става 1. овог члана усваја Управни одбор Корпорације, на предлог директора Корпорације.

Члан 7.

Корпорација писмено позива банке и друге финансијске организације да поднесу пријаву за закључење уговора са Корпорацијом.

Члан 8.

Пријава банке или друге финансијске организације обавезно садржи:

- 1) назив и седиште, број решења регистарског суда, број решења Народне банке Србије (у даљем тексту: НБС) о издавању дозволе за рад, матични број, послове које обавља у смислу закона којим се уређују банке и друге финансијске организације, мрежу, статус организационих делова и овлашћења организационих делова у правном промету;
- 2) основне податке о пословној и развојној политици банке или друге финансијске организације, а нарочито податке о делу пословне политике која регулише критеријуме за одобравање кредита физичким лицима (политика ризика) и податке о планираним средствима за пласман у стамбене кредите физичким лицима, политици каматних стопа, висини провизија и другим битним условима за ову врсту пласмана;
- 3) друге податке које утврди Управни одбор Корпорације.

Члан 9.

Уз пријаву за закључење уговора, банка или друга финансијска организација подноси документацију у форми фотокопије, из које се може сагледати њена организација и пословање, а нарочито:

- 1) уговор о оснивању и статут банке или друге финансијске организације;
- 2) решење регистарског суда, са прилозима, о упису банке или друге финансијске организације у судски регистар;

- 3) решење о издавању дозволе за рад;
- 4) последњи годишњи и периодични биланс стања и успеха;
- 5) последњи рекласификовани биланс стања и успеха;
- 6) извештај овлашћеног ревизора о извршеној ревизији последњег годишњег обрачуна;
- 7) последњи извештај о усклађености пословања са одредбама закона којим се уређују банке и друге финансијске организације достављен НБС;
- 8) податке о лицима са посебним овлашћењима и одговорностима;
- 9) изјаву да је упознат са Правилима пословања Корпорације и да ће се придржавати одредаба Правила пословања, важећег програма рада и других општих аката Корпорације, као и да ће у односима са Корпорацијом поступати уз поштовање начела законитости и пословног морала;
- 10) изјаву о прихватању сразмерног учешћа у подели ризика;
- 11) другу документацију коју одреди Управни одбор Корпорације.

Изјаве из тачака 9) и 10) овог члана предају се у оригиналу на меморандуму банке или друге финансијске организације, потписане од стране директора банке или друге финансијске организације.

Члан 10.

Управни одбор Корпорације одлучује о поднетој пријави банке или друге финансијске организације из члана 7. ових правила, ценећи све околности пријаве, приложену документацију уз пријаву, а нарочито:

- 1) део пословне политике банке или друге финансијске организације која регулише критеријуме за одобравање кредита физичким лицима (политика ризика);
- 2) податке о планираним средствима за пласман у стамбене кредите физичким лицима;
- 3) политици каматних стопа, висини каматних стопа, висини провизије и других услова под којима банка или друга финансијска организација одобрава кредит;
- 4) степен наплативости по до сада одобреним а доспелим кредитима банке или друге финансијске организације;
- 5) прихватање банке или друге финансијске организације да са Корпорацијом подели ризик наплате кредита сразмерно преузетим обавезама, по уговору о регулисању међусобних односа у послу осигурања стамбених кредита;
- 6) остале битне околности везане за пословање банке или друге финансијске организације.

Члан 11.

По доношењу одлуке Управног одбора Корпорације којом се одобрава закључење уговора са банком или другом финансијском организацијом, Корпорација и банка или друга финансијска организација закључују уговор из члана 6. став 1. ових правила.

Члан 12.

Уговор о осигурању кредита се закључује по индивидуалној шеми за осигурање.

Под индивидуалном шемом за осигурање подразумева се разматрање сваког појединачног захтева банке или друге финансијске организације за осигурање кредита.

Корпорација самостално врши анализу кредитног аранжмана и евалуацију захтева за осигурање кредита.

Изузетно од става 1. овог члана, Управни одбор Корпорације може, својом одлуком, одобрити да се сарадња са одређеном банком или другом финансијском организацијом у целости или делимично, под одређеним условима, одвија по аутоматској шеми осигурања, у складу са условима и критеријумима за осигурање кредита из ових правила, Програма рада и других аката Корпорације и утврдити оквирни износ за осигурање кредита за такву банку или другу финансијску организацију.

Под аутоматском шемом осигурања кредита подразумева се осигурање кредита одређене банке или друге финансијске организације без разматрања сваког појединачног захтева, а у оквиру лимита утврђеног одлуком Управног одбора Корпорације из става 4. овог члана.

Уговор који Корпорација закључује са банком или другом финансијском организацијом, по аутоматској шеми осигурања, садржи услове, критеријуме и друге одредбе одлуке Управног одбора Корпорације из става 4. овог члана.

III. ОСИГУРАЊЕ КРЕДИТА

Одбор за осигурање кредита

Члан 13.

О осигурању кредита у Корпорацији одлучује Одбор за осигурање кредита (у даљем тексту: Одбор).

Одбор има пет чланова. Чланови Одбора су директор Корпорације, као стални члан и његов председавајући, док остале чланове својом одлуком именује и разрешава директор Корпорације из редова запослених у Корпорацији, који се налазе у радном односу на неодређено време.

На одлуку директора Корпорације о именовању и разрешавању чланова Одбора, сагласност даје Управни одбор Корпорације.

Члан 14.

Одбор заседа и одлучује у саставу од најмање три члана, на седницама које се одржавају према потреби.

Радом Одбора председава директор Корпорације или лице које он овласти да у случају његове одсутности обавља послове из надлежности председавајућег Одбора.

Одбор одлучује већином гласова присутних чланова јавним гласањем, а у случају једнаке поделе гласова, одлучује глас директора Корпорације као председавајућег Одбора.

На почетку сваке седнице Одбора председавајући је обавезан да утврди постојање кворума за рад, након чега чланови Одбора гласају о предложеном дневном реду.

Поступак осигурања кредита

Члан 15.

Корпорација осигурава кредите по индивидуалној шеми осигурања на основу закљученог уговора из члана 6. став 1. ових правила, писменог захтева банке или друге финансијске организације за осигурање кредита и одлуке Одбора.

Члан 16.

Захтеве за осигурање кредита разматра стручна служба Корпорације и даје Одбору предлог за усвајање, односно одбијање захтева банке или друге финансијске организације, који разматра предлог и доноси одлуку, тако што исти усваја, одбија или враћа стручној служби Корпорације на поновно разматрање.

На основу усвојеног предлога стручне службе, Одбор доноси одлуку о осигурању кредита.

Члан 17.

Критеријуми којима се руководе Одбор и стручна служба Корпорације у поступку доношења одлуке осигурању кредита су:

- 1) оцена о кредитној способности зајмопримца;
- 2) оцена о кредитној способности јемца;
- 3) квалитет инструмената обезбеђења;
- 4) усаглашеност поднетог кредита за осигурање са Програмом рада и овим правилима;
- 5) уредност у измирењу обавеза у претходном периоду зајмопримца и јемца;
- 6) досадашње искуство у раду Корпорације са банком или другом финансијском организацијом која је поднела захтев за осигурање;
- 7) остали критеријуми по одлуци Управног одбора Корпорације.

Корпорација утврђује и разрађује начин вредновања појединих критеријума приликом оцене појединих захтева за осигурање из става 1. овог члана.

Члан 18.

Предлог стручне службе Корпорације за осигурање кредита, о коме одлучује Одбор садржи:

- 1) оцену појединачног захтева применом критеријума из члана 17. ових правила;
- 2) износ кредита који се осигурава;
- 3) рок важења осигурања;
- 4) инструменте обезбеђења кредита и оцену истих у складу са критеријумима из члана 17. ових правила;
- 5) висину премије осигурања;
- 6) друге посебне услове.

Члан 19.

Корпорација је обавезна да своју одлуку о прихватању или одбијању захтева банке или друге финансијске организације за осигурање кредита, сачињену у писаној форми, одмах по доношењу достави подносиоцу захтева.

Члан 20.

На име осигурања кредита, банке и друге финансијске организације плаћају Корпорацији премију осигурања у висини утврђеној одлуком Управног одбора Корпорације, у року од пет радних дана од пријема фактуре Корпорације.

За кредите који имају валутну клаузулу, премија се наплаћује у динарској противвредности, обрачунатој по средњем курсу НБС на дан плаћања.

У одређеним случајевима, Управни одбор Корпорације може одлучити да за осигурање кредита неће наплатити премију или да ће премију наплатити по нижој стопи од стопе утврђене одлуком из става 1. овог члана, или на други одговарајући начин, у складу са одлуком Управног одбора Корпорације.

Члан 21.

По захтевима за осигурање по аутоматској шеми осигурања, Корпорација осигурава кредите у складу са одлуком Управног одбора и закљученим уговором из члана 12. став 6. ових правила.

Члан 22.

Програмом рада могуће је утврдити максимални проценат учешћа осигураних кредита по појединим регионима, градовима, банкама или неком другом критеријуму, ако се за то укаже потреба због одржавања прихватљивог нивоа ризика на нивоу Корпорације.

Одлуку о утврђивању критеријума из става 1. овог члана доноси Управни одбор Корпорације, на предлог директора Корпорације.

Члан 23.

Банка или друга финансијска организација је дужна да овлашћеном лицу запосленом у Корпорацији, ревизору или другом лицу овлашћеном од стране Корпорације омогући приступ и увид у целокупну финансијско – рачуноводствену документацију, која се односи на кредите који су осигурани код Корпорације и на поступак њихове наплате.

Корпорација може раскинути уговор са банком или другом финансијском организацијом и одбити даље осигурање кредита у следећим случајевима:

- 1) уколико Корпорација утврди да банка или друга финансијска организација не поштује одредбе уговора или изврши промене услова у уговору о кредиту који је осигуран, без претходне писане сагласности Корпорације;
- 2) уколико се било који подаци, изјава или документи у вези са осигураним кредитом које је банка или друга финансијска организација доставила Корпорацији покажу нетачним у било којој појединости која је била од значаја приликом доношења одлуке о осигурању кредита;
- 3) у другим случајевима утврђеним уговором између Корпорације и банке или друге финансијске организације.

О установљеним пропустима из става 2. овог члана, Корпорација ће обавестити НБС.

IV. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 24.

Измене и допуне ових правила врше се на начин и по поступку који је утврђен за њихово доношење.

Члан 25.

Ова правила, по добијању сагласности Владе Републике Србије, ступају на снагу наредног дана од дана објављивања на огласној табли Корпорације.