

Прилог број 5

ВИСИНА ПРЕМИЈЕ ОСИГУРАЊА

Модел 1 – некретнина која се купује је истовремено и некретнина на коју се успоставља хипотека.

ЛТВ рацио представља однос износа кредита банке и купопродајне цене некретнине, односно процењене вредности непокретности уколико је нижа од купопродајне цене, која се купује и ставља под хипотеку помножен са 100.

Код стамбених кредита којима се *рефинансира неосигуран кредит**, који *накнадно испуне услове за осигурање**, односно код којих се купопродајна цена одређује као проценат у односу на процењену вредност непокретности (куповина у вансудском/судском поступку принудне продаје непокретности), ЛТВ рацио представља однос износа кредита банке и процењене вредности непокретности која се купује и ставља под хипотеку помножен са 100.

**Код стамбених кредита којима се рефинансира неосигуран кредит, односно који накнадно испуне услове за осигурање, обрачун ЛТВ рациа на процењену вредност се примењује у случају да је од момента закључења уговора о кредиту (који је предмет рефинансирања или накнадног осигурања) прошло више од три године или у случају документованог увећања тржишне вредности непокретности (услед инвестиционог улагања и сл.).*

Модел 2 – некретнина над којом се успоставља хипотека није некретнина која је предмет куповине.

ЛТВ рацио представља однос износа кредита банке и процењене вредности некретнине некретнине над којом се успоставља хипотека помножен са 100.

У овом моделу постоји могућност осигурања стамбених кредита без учешћа и/или депозита под условом да процењена тржишна вредност некретнине на коју се ставља хипотека мора бити мин. 30% већа од износа кредита банке (износ кредита помножен са 1,3 не сме да пређе процењену вредност непокретности под хипотеком).

ЛТВ рацио за кредите који се одобравају за куповину, изградњу и адаптацију непокретности, а обезбеђују се хипотеком другог реда представља однос збирног износа неотплаћеног кредита банке обезбеђеног хипотеком првог реда и кредита банке обезбеђеног хипотеком другог реда и купопродајне цене некретнине која се ставља под хипотеку помножен са 100, односно однос збирног износа неотплаћеног кредита банке обезбеђеног хипотеком првог реда и кредита банке обезбеђеног хипотеком другог реда и процењене вредности некретнине над којом се успоставља хипотека помножен са 100.

ЛТВ рацио за кредите који се одобравају за куповину, изградњу и адаптацију непокретности, а обезбеђују се хипотеком другог реда може бити максимум 90.

Начин обрачуна висине премије осигурања модела 1 и модела 2:

Валутна индексација кредита	ЛТВ \leq 70	70<ЛТВ \leq 80	80<ЛТВ \leq 90
ЕУР	1.50%	2.50%	3.50%
ЦХФ	1.95%	2.95%	3.95%
РСД	1.35%	2.35%	3.35%

* уколико корисник кредита нема ризико животно осигурање винкулирано на Банку наведене премије се увећавају за 0.25%

* уколико је предмет хипотеке ткзв. “објекат у изградњи“ наведене премије се увећавају за 0.5%

* уколико је предмет хипотеке објекат легализован по основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/2009) на основу минималне техничке документације из члана 188, 189 и 191, наведене премије увећавају се за 0,15%

*уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарних дужника једнак или већи 60% наведене премије увећавају се за 0,5%

* уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарних дужника једнак или већи 70% наведене премије увећавају се за 1%

* уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарних дужника једнак или већи 80% наведене премије увећавају се за 1,5% само у случају када је 80% или више обавеза уговорено у динарима.

Обрачун премије осигурања код комерцијалног стамбеног кредита којим се финансира трошак премије осигурања код Националне корпорације *

У случају да банка комерцијалним стамбеним кредитом финансира трошак премије осигурања, параметри кредита који утичу на висину премије, обрачунавају се на износ стамбеног кредита који не обухвата износ премије осигурања.

Полиса ризико животног осигурања прихвата се као основ за умањење премије, уколико обухвата укупан износ одобреног кредита са укљученим трошком премије осигурања.

У односу на укупан износ одобреног кредита са укљученим трошком премије осигурања утврђује се и испуњеност услова за осигурање у погледу степена кредитне задужености.

**Обрачун премије осигурања код комерцијалног стамбеног кредита којим се финансира трошак премије осигурања код Националне корпорације примењује се на захтеве за осигурање комерцијалних стамбених кредита, примљене од 08.05.2017. године до 01.08.2017. године, и то захтеве за осигурање новог стамбеног кредита, захтеве за накнадно осигурање, као и на захтеве за рефинансирање неосигураног стамбеног кредита, а који су обезбеђени хипотеком првог реда.*