

## Прилог број 2

### УСЛОВИ ОСИГУРАЊА

Услови прихватања осигурања кредита представљају извод из Правила пословања Корпорације и других интерних аката пословне политике Корпорације. Овај документ је израђен у циљу јасне и ефикасне сарадње Банке и Корпорације, односно као инструмент којим Корпорација дефинише услове под којима прихвата осигурање појединачних Кредита.

Услови дефинисани у овом документу су подложни променама, у складу са променама услова на тржишту. При свакој промени услова, Корпорација ће благовремено и на договорени начин обавестити Банку о извршеним променама.

### Услови Кредита

**Рок отплате кредита:** до 30 година

**Провизија за обраду захтева банке:**

- за стамбене кредите са ЛТВ рациом испод или једнаким 80 – у складу са пословном политиком банке,
- за субвенционисане кредите као и за стамбене кредите са ЛТВ рациом већим од 80 – до 0.5% као и од износа кредита који се осигурава.

**Учешће или депозит:** 10% од купопродајне вредности некретнине над којом се конституише хипотека, уколико је некретнина која се купује предмет обезбеђења.

Уколико је предмет обезбеђења друга непокретност чија је вредност већа за минимално 30% од износа кредита, депозит или учешће није потребно.

**Јемци:** нису потребни

**Захтев за кредит:** стандардна форма захтева за кредит мора бити одобрена од стране Корпорације

**Уговор о кредиту:** стандардна форма уговора о кредиту Банке мора бити одобрена од стране Корпорације

**Потврда о сталном запослењу и висини примања:** стандардна форма потврде о сталном запослењу и висини примања.

**Оверен уговор о хипотеци или оверена заложна изјава о успостављању заложног права I реда, односно заложног права II реда, са пријемним печатом надлежног регистра непокретности, који имају снагу извршне исправе, сачињени у складу са Законом о хипотеци:** форма овог документа мора бити одобрена од стране Корпорације

**Корпорација осигурава и потраживања банке од физичких лица по основу стамбених кредита обезбеђених хипотеком II реда, одобрених за куповину, адаптацију и изградњу некретнина, онда када је хипотека I реда успостављена као средство обезбеђења било које врсте кредита одобрене физичком лицу од стране исте банке.**

**Уколико је хипотека I реда успостављена као средство обезбеђења стамбеног кредита одобреног физичком лицу од стране исте банке, кредит мора бити осигуран од стране Корпорације.**

**НАПОМЕНА:** Осигурање потраживања банке од физичких лица по основу стамбених кредита обезбеђених хипотеком другог реда не односи се на случајеве када је хипотека првог реда успостављена као средство обезбеђења субвенционисаног кредита, с обзиром да је Уговором о регулисању међусобних односа у пословима кредитирања становништва уз коришћење средстава из буџета Републике Србије забрањено додатно оптерећење заложене непокретности, односно непокретности чија се куповина кредитира из средстава банке и буџета Републике Србије све до коначне отплате кредита.

## Услови које треба да испуни корисник кредита

### Испуњеност кредитних параметара

Кредитни параметри	Испуњење
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Лица са држављанством Републике Србије (која имају пребивалиште на територији Републике Србије);</li> <li>- Физичка лица – страни држављани који на основу дозволе за боравак, односно радне визе бораве у Републици Србији;</li> <li>- Физичка лица – држављани Републике Србије који имају боравак у иностранству дуже од годину дана.</li> </ul>	Да
Године живота (минимум 20, максимум 70 година са даном завршетка отплате кредита)	Да
<p>Позитивна оцена Кредитног бироа и</p> <p>Извештај о кредитним и другим обавезама које домаћи држављанин има у страној држави у којој борави, односно које страни држављанин има у држави чији је држављанин, издат од стране националног кредитног бироа или институције која се бави праћењем кредитне историје клијената – доставља се заједно са извештајем кредитног бироа уколико је корисник кредита страни држављанин, односно домаћи држављанин који борави у иностранству дуже од годину дана;</p> <p>(- Извештај кредитног бироа мора бити позитиван, односно све регистроване доцње по кредитима морају бити измирене;</p> <p>- уколико постоји доцња измирена у задњих 12 месеци, иста не сме бити већа од 25% месечне обавезе кредита који је био у доцњи;</p>	Да
Запослење на неодређено време, односно ангажовање по уговору у трајању од најмање шест месеци у континуитету код последњег послодавца – само за нерезиденте, односно стране држављане резиденте;	Да
Радни стаж (најмање 3 месеци код последњег послодавца)	Да
<p>Кредитна способност</p> <p>Степен кредитне задужености се утврђује као однос укупних месечних кредитних обавеза и редовних нето месечних прихода умањених за вредност минималне потрошачке корпе за првог одраслог члана домаћинства према последњим објављеним подацима Републичког завода за статистику.</p>	Да

Корпорација ће осигуравати кредите код којих је максимални степен кредитне задужености мањи или једнак 80% у случају када је 20% или више обавеза уговорено у иностраној валути или у динарима са валутном клаузулом, односно степен кредитне задужености мањи или једнак 100% у случају када је 80% или више обавеза уговорено у динарима	
--	--

**НАПОМЕНА:** Корпорација овим документом не ограничава Банке у домену пословне политике према грађанима за одобрење стамбених кредита. Банка има право да одобри кредит под условима која она сматра адекватним, док Корпорација задржава дискреционо право да кредите који не испуњавају или испуњавају задате критеријуме не осигура.

**НАПОМЕНА:** Осигурање потраживања банака по основу стамбених кредита за нерезиденте односи се на куповину непокретности у Републици Србији, односно и на друге случајеве (изградња/адаптација) у складу са Одлуком Народне банке Србије о условима под којим и начину на који банка нерезиденту одобрава кредит у динарима у Републици Србији.

#### **НАПОМЕНА У ВЕЗИ СА УСЛОВИМА У ПОГЛЕДУ ЗАПОСЛЕЊА КОРИСНИКА КРЕДИТА:**

Са запосленима на неодређено време, изједначене су и следеће категорије запослених-резидената на одређено време:

- Корисници кредита-резиденти који су засновали радни однос на одређено време у складу са чланом 65. и чланом 72. Закона о високом образовању (“Сл. гласник РС”, бр. 76/2005, 100/2007 – аутентично тумачење, 97/2008, 44/2010, 93/2012, 89/2013, 99/2014, 45/2015 – аутентично тумачење, 68/2015 и 87/2016), чланом 70. и чланом 86. Закона о научноистраживачкој делатности (“Сл. гласник РС”, бр. 110/2005, 50/2006 – испр., 18/2010, 112/2015), чланом 27. Закона о Влади Републике Србије (“Сл. гласник РС”, бр. 55/2005, 71/2005-испр., 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012 – одлука УС, 72/2012, 7/2014- одлука УС и 44/2014), чланом 63. (став 1. тачка 3.) Закона о државним службеницима (“Сл. гласник РС”, бр. 79/2005, 81/2005-испр., 83/2005-испр., 64/2007, 67/2007-испр., 116/2008, 104/2009 и 99/2014) и чланом 40. Закона о Правосудној академији (“Сл. гласник РС”, бр. 104/2009, 32/2014-одлука УС и 106/2015);
- Корисници кредита-резиденти којима радни однос на одређено време није заснован у складу са одредбама Закона о раду (“Сл. гласник РС”, бр. 24/2005, 61/2005, 54/2009, 32/2013, 75/2014 и 13/2017-одлука УС), а траје дуже од три године код последњег послодавца (запослени у међународним организацијама и сл.).

#### **Услови које треба да испуни некретнина која се залаже**

1. а) Некретнина мора бити укњижена у земљишној књизи или катастру непокретности;  
б) На територији Републике Србије где не постоје земљишне књиге или катастар непокретности прихватиће се евиденција непокретности по правилима тапијског система.
2. Процењена вредност непокретности мора бити верификована од стране Корпорације. Уколико постоје одређене мањкавости у процени вредности непокретности као на пример:
  - Процењена вредност некретнине није усаглашена са тренутним стањем на тржишту некретнина,

- Укључивање неукњижених делова у укупну процењену вредност укњижене непокретности,
- Преувеличана вредност адаптација рађених на некретнини,
- Аритметичке грешке и друго,

Корпорација задржава право да врати на ревизију процену вредности некретнине и/или да пошаље овлашћеног проценитеља по свом избору о трошку Банке.

3. Некретнина мора да буде осигурана од основних ризика, а полиса осигурања винкулирана на Банку.

### **Објекти у изградњи**

Национална корпорација ће осигуравати стамбене кредите обезбеђене хипотеком на објекту у изградњи у смислу Закона о хипотеци у следећим случајевима:

1. **За стамбене кредите одобрене од Банке за куповину станова у објектима у изградњи** у случају када је Инвеститор на том објекту кредитиран за његову изградњу од стране исте банке (или је са истом банком формирао заједничко предузеће у циљу инвестирања у изградњу тог објекта).

У наведеном случају Инвеститор може бити како посебно лице тако и предузеће формирано између тог лица и Банке у циљу инвестирања у изградњу тог објекта.

Банка мора обезбедити супервизију читавог пројекта и дати Почетни извештај, месечне извештаје и Завршни извештај о пројекту, и проверавати и одобравати износе наведене у сваком Захтеву за повлачење средстава који упути Инвеститор.

Банка ће дозволити Инвеститору повлачење средстава кредита за изградњу објекта тек након пријема Захтева за повлачење праћеног извештајем супервизора и одговарајућом документацијом којом се повлачење правда, у износу који провери и одобри супервизор – дакле само за радове који су већ изведени на градилишту;

Банка ће кредитирати куповину стамбених јединица у објекту који се гради искључиво посредством посебног наменског рачуна за куповину непокретности који ће купац – корисник стамбеног кредита отворити код Банке, и то на тај начин да ће одмах по закључивању предуговора о продаји купац – корисник стамбеног кредита на свој наменски рачун положити најмање 10% купопродајне цене.

У случају када није формирано заједничко предузеће са циљем инвестирања у изградњу објекта, средства са наменског рачуна купца – корисника кредита моћи ће да се користе у сврху отплате кредита одобреног Инвеститору по завршетку изградње, односно 90% средстава се може пренети Инвеститору тек по добијању правоснажне употребне дозволе, а преосталих 10% средстава се може пренети Инвеститору тек по укњижби објекта.

2. **За стамбене кредите банке одобрене за куповину неукњижених, физички завршених објеката који се у смислу Закона о хипотеци изједначавају са објектима у изградњи**, под условом да се ради о у потпуности завршеним и усељивим објектима код којих фактичко стање објекта не одступа од грађевинске дозволе у мери у којој би то могло довести до рушења целог објекта или његовог дела чиме би се значајно смањила вредност објекта.
3. **За стамбене кредите одобрене од банке за куповину станова у објектима за које је предложено Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита** да

предузме све мере и активности na омогућавању прихватања осигурања кредита са предметом обезбеђења у виду хипотеке првог реда на непокретностима у почетним фазама изградње тј. за пројекте „Степа Степановић“, „Браће Јерковић“ и у улици Др Иван Рибар код којих је Грађевинска дирекција Србије носилац грађевинске дозволе - без обзира на степен завршености објекта.