

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"> - Лица са држављанством Републике Србије (која имају пребивалиште на територији Републике Србије); - Физичка лица – страни држављани који на основу дозволе за боравак, односно радне визе бораве у Републици Србији; - Физичка лица – држављани Републике Србије који имају боравак у иностранству дуже од годину дана. 	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 страни 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> <ul style="list-style-type: none"> - уколико постоји доцња измирена у задњих 12 месеци, иста не сме бити већа од 25% месечне обавезе кредита који је био у доцњи; 	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 месеца код последњег послодавца); прихватљиво је запослење на неодређено време код последњег послодавца у трајању краћем од три месеца, кад је нови радни однос заснован уз	Да

<p>прекид који није дужи од пет дана у односу на дан престанка радног односа код претходног послодавца, уколико је корисник код претходног послодавца био запослен на одређено или неодређено време и под условом да радни однос траје најмање дванаест месеци у континуитету (рачунајући време код последњег и претходног послодавца).</p>	
<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> <p>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 страној 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.</p>	<p>Да</p>

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 радно ангажованих-резидената на одређено време:

- Корисници кредита-резиденти који су засновали радни однос на одређено време у складу са чланом 75, чланом 84. и чланом 85 Закона о високом образовању ("Сл. гласник РС", бр. 88/2017, 27/2018 – др. закон, 73/2018, 67/2019, 6/2020 – др. закони, 11/2021 –аутентично тумачење, 67/2021 и 67/2021– др. закон); чланом 76. и чланом 91. Закона о науци и истраживањима ("Сл. гласник РС", бр. 49/2019); 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 и 30/2018 - др. закон); 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, 94/2017, 95/2018 и 157/2020); чланом 27. Закона о државној управи ("Сл. гласник РС", бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018 др. закон); чланом 40. Закона о Правосудној академији ("Сл. гласник РС", бр 104/2009, 32/2014-одлука УС и 106/2015), чланом 155 став 3 тачка 4 Закона о основама система образовања и васпитања ("Сл. гласник РС, бр. 88/2017, 27/2018 – др. закон, 10/2019, 27/2018 – др. закон и 6/2020) који се односи на наставнике верске наставе; чланом 42. Закона о Војсци ("Сл. гласник РС, бр. 116/2007, 88/2009, 101/2010 – др. закон, 10/2015, 88/2015 – одлука УС, 36/2018, 94/2019 и 74/2021 – одлука УС) и чланом 66. Закона о уређењу судова ("Сл. гласник РС, бр. 116/2008, 104/2009, 101/2010, 31/2011 – др. закон, 78/2011 – др. закон, 101/2011, 101/2013, 106/2015, 40/2015 др. закон, 13/2016, 108/2016, 113/2017, 65/2018 – одлука УС, 87/2018 и 88/2018 – одлука УС) који се односи на судијске приправнике уз солидарног дужника који је запослен на неодређено време и који испуњава услове неопходне за осигурање.

- 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 18 месеци код последњег послодавца, односно дуже од шест месеци уз солидарног дужника који је запослен на неодређено време и који испуњава услове неопходне за осигурање (запослени у међународним организацијама и сл.); корисници кредита који су у сталном радном односу у складу са чланом 3. Закона о примањима народних посланика у Народној скупштини Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 7/91, 22/91, 28/91, 48/91 – др. закон, 68/91, 44/98 - др. закон, 46/98- др. закон и 34/2001 – др. закон); корисници кредита запослени на одређено време (уговор о раду) код последњег послодавца у трајању од најмање 18 месеци на позицији сарадника или истраживача, уколико се ради о радном ангажовању на пројекту у оквиру института, факултета, иновационог центра или универзитета, односно најмање 6 месеци уз солидарног дужника који је запослен на неодређено време и који испуњава неопходне услове за осигурање (уколико се континуитет запослења доказује достављањем више уговора о раду, постојећи уговор о раду не може бити закључен на период који је краћи од 12 месеци) и корисници кредита запослени на одређено време (уговор о раду) код последњег послодавца у трајању не краћем од две године (уколико нису испуњени услови по неком од претходних основа, под условом да се не ради о запослењу на одређено време ради замене запосленог или повећаног обима посла, а уколико се континуитет запослења доказује кроз достављање више уговора, да ниједан уговор није закључен на период краћи од годину дана) и под условом да испуњавају најмање три од следећа четири услова: 1) достављање кредитног бироа у којем су садржани подаци о најмање једном уредно отплаћеном кредиту у претходне три године (без регистрованих доцњи); 2) одобрење кредита уз солидарног дужника који је запослен на неодређено време и који испуњава услове неопходне за осигурање; 3) максимални износ кредита до 50.000 евра и 4) лтв рацио до 70 % (обрачунат у складу са прилогом 5 Уговора).

НАПОМЕНА У ВЕЗИ СА УСЛОВИМА У ПОГЛЕДУ УРЕДНОСТИ У ИЗМИРЕЊУ КРЕДИТНИХ ОБАВЕЗА

Регистрована измирена доцња која је већа од 25 % месечне обавезе кредита у последњих дванаест месеци, не представља сметњу за прихватање осигурања у следећим случајевима:

- Ако регистрована доцња по кредиту није виша од 25 % укупних месечних рата које корисник кредита уредно и истовремено измирује у моменту настанка доцње (износ регистроване доцње не може бити виши од 5.000,00 динара);
- Ако је доцња регистрована по кредиту није виша од 1.000,00 динара, односно није виша од 1 % од износа који представља документовани просек месечних примања корисника по основу запослења;
- Ако се регистрована доцња односи на кредит рочности до 48 месеци са ратом која није виша од 2.000,00 динара, односно на кредит рочности до 24 месеца са ратом која није виша од 5.000,00 динара, под условом да је тај кредит отплаћен или статусом уредан у отплати.

НАПОМЕНА У ВЕЗИ СА УСЛОВИМА КОЈЕ ТРЕБА ДА ИСПУНИ КОРИСНИК КРЕДИТА ЗА КУПОВИНУ НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈА СЕ ГРАДИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРОЈЕКТА ИЗГРАДЊЕ СТАНОВА ЗА ПРИПАДНИКЕ СНАГА БЕЗБЕДНОСТИ („Сл. гласник РС“, бр. 41/2018, 54/2019 и 9/2020):

- Измирена (историјска) доцња у Извештају кредитног бироа се не узима у обзир приликом доношења одлуке о прихватању осигурања;
- Кредитна способност се обрачунава као однос збира обавеза корисника кредита и солидарних дужника и њихових примања и не сме бити већи од 60%;
- Степен кредитне задужености се не обрачунава и не узима у обзир приликом доношења одлуке о прихватању осигурања;
- У поступку обрачуна лтв рација се у обзир узима вредност одобреног износа кредита;
- Услов у погледу година живота (максимум 70 година са даном завршетка отплате кредита) сматраће се испуњеним под условом да солидарни дужник по кредиту испуњава тај услов (мисли се на солидарног дужника који испуњава прописане услове).

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 – пројектно финансирање, без обзира на степен завршености објекта** - у случају када је Инвеститор на том објекту кредитиран за његову изградњу од стране банке (или је са 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.

2. **За стамбене кредите банке одобрене за куповину неукњижених станова у оквиру објекта у изградњи који имају минимални степен завршености од 80 % и 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 закључком Владе Републике Србије предложено Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита да предузме све мере и активности на 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.**

- 4. 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 на омогућавању прихватања осигурања кредита са предметом обезбеђења у виду хипотеке првог реда на непокретностима у почетним фазама изградње тј. за следеће пројекте: изградњу стамбено-пословних објеката на кат. парц. број 10632 Ко Земун, на локацији бивше касарне „Алекса Дунић“, Земун; изградњу стамбено-пословних објеката на кат. парц. 5382/6 и 5382/7 Ко Крушевац, на локацији „Прњавор“ Крушевац и изградњу стамбено-пословних објеката на кат. парц. 540/20 на локацији „Југовићево“, Нови Сад, код којих је Грађевинска дирекција Србије д.о.о. инвеститор и који су утврђени као пројекти од значаја за Републику Србију - без обзира на степен завршености објекта.**

- 5. 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 у циљу прихватања осигурања кредита са предметом обезбеђења у виду хипотеке првог реда на непокретностима у почетним фазама реализације Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности, а који је проглашен пројектом од значаја за Републику Србију.**

- 6. За стамбене кредите банке одобрене за куповину неукњижених станова у оквиру објеката код којих је инвеститор правно лице (током периода важења Одлуке о привременим мерама за банке у циљу олакшавања приступа финансирању физичким лицима (“Сл. гласник РС“, бр. 108/2020) под условом да се ради о објектима који имају минимални степен завршености од 60 % и 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.**