

**ПРОГРАМ  
ДУГОРОЧНОГ СТАМБЕНОГ КРЕДИТИРАЊА ПРОФЕСИОНАЛНИХ ВОЈНИХ  
ЛИЦА ВОЈСКЕ СРБИЈЕ  
ЗА 2018. ГОДИНУ**

**I. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ**

На основу анализа тржишта стамбених кредита, стања и потреба за решавањем стамбених проблема професионалних војних лица Војске Србије, као и досадашњег искуства у раду Националне корпорације за осигурање стамбених кредита (у даљем тексту: Национална корпорација), Влада предузима мере побољшања услова стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије.

Законом о буџету Републике Србије за 2018. годину предвиђена су средства намењена за субвенционисање стамбених кредита професионалним војним лицима у износу од 300.000.000 динара и користиће се у складу са Програмом дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије за 2018. годину.

Сви захтеви за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије за које је Национална корпорација донела одлуку о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије током 2017. године, а средства нису уплаћена од стране Министарства одбране, биће исплаћени из средстава предвиђених Законом о буџету Републике Србије за 2018. годину за намену субвенционисања стамбених кредита, а у складу са условима програма који је важио у тренутку доношења одлуке.

У складу са наведеним, овим програмом омогућиће се:

- куповина стамбеног објекта од физичких лица као и куповина стамбеног објекта од правних лица или изградња стамбених јединица професионалним војним лицима којима је решавање стамбеног питања најважније, кроз подизање кредитне способности и смањење каматне стопе;
- адекватно решавање стамбеног питања, на тржишном принципу;
- повећање броја новоизграђених станова и домино ефекат на целу привреду;
- повећање пласмана у стамбене кредите;
- побољшање животног стандарда професионалних војних лица.

Куповина стамбеног објекта у складу са овим програмом подразумева промет непокретности односно стицање права својине у складу са Законом о промету непокретности, Законом о основама својинскоправних односа и Закона о облигационим односима, уколико се на тај начин трајно решава стамбено питање.

**II. КОРИШЋЕЊЕ КРЕДИТА**

Средства из буџета Републике Србије одобравају се корисницима кредита (држављанима Републике Србије са пребивалиштем на територији Републике Србије који су запослени као професионална војна лица) за дугорочно кредитирање куповине, односно изградње стамбеног објекта, а који испуњавају услове за добијање стамбеног кредита које утврђује банка за добијање стамбеног кредита, услове потребне за осигурање стамбеног кредита код Националне корпорације, као и следеће услове:

- Статус професионалног војног лица у тренутку доношења одлуке о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије;
- Рок за отплату кредита је до 30 година, а старосна граница за отплату последње рате кредита је 70 година живота, с тим да се не условљава старосна граница за подизање кредита;
- Корисник кредита и/или његов супружник не поседују у власништву стамбени објекат у целости;
- Корисник кредита и/или његов супружник немају стамбени кредит у коришћењу;
- Максимални износ кредита је до ЕУР 100.000 у динарској противвредности, на дан пуштања кредита у течај, за потенцијалне кориснике кредита који не поседују у власништву стамбени објекат у целости;
- Уколико корисник кредита и/или његов супружник имају некретнину/некретнине у власништву, кредит за куповину нове некретнине могу добити у висини разлике вредности некретнине коју поседују и износа од ЕУР 100.000 у динарској противвредности;

Обавеза банке је да у сваки појединачан уговор о кредиту унесе и одредбе које предвиђају:

- Забрану издавања у закуп некретнине за чију куповину су добијена средства из буџета Републике Србије до отплате кредита, осим у случају премештаја војног лица;
- Забрану отуђења, заложене непокретности, односно непокретности чија се куповина кредитира из средстава банке и буџета Републике Србије, у првих пет година отплате кредита, као и санкцију за кршење ове одредбе у виду проглашења кредита доспелог у целости и надокнаде штете од стране корисника кредита банци и Републици Србији, осим у случају премештаја војног лица;
- Забрану додатног оптерећења или умањења вредности заложене непокретности, односно непокретности чија се куповина кредитира из средстава банке и буџета Републике Србије, све до коначне отплате кредита и док траје право залоге хипотеке I реда установљено у корист банке и Републике Србије по уговору о кредиту;
- Обавезу корисника кредита да у случају самовољног престанка службе у Војсци Србије или престанка службе у Војсци Србије без права на пензију субвенцију Републике Србије у потпуности врати најкасније до дана престанка службе, а остатак кредита настави да исплаћује по тржишним условима. О наступању наведених случајева Министарство одбране електронским и писаним путем обавеститиће Националну корпорацију која има обавезу да без одлагања о томе обавести банку.

Корисник кредита, током отплате кредита и по истеку забране отуђења у првих пет година, може отуђити стечену непокретност само на основу уговора о размени непокретности или уз истовремено закључење уговора о продаји постојеће непокретности и уговора о куповини нове непокретности.

Ако корисник кредита није у могућности да самостално врати субвенцију Републике Србије, у случају самовољног престанка службе у Војсци Србије или у случају престанка службе у Војсци Србије без права на пензију, банка се обавезује да кредитна средства која су појединачном кориснику кредита исплаћена из буџета Републике Србије рефинансира и

понуди му да настави са отплатом кредита по тржишним условима уколико корисник кредита испуњава услове које утврђује банка за добијање кредита. У случају да корисник кредита не испуњава услове за добијање кредита, банка кредит проглашава доспелим у целости и приступа принудној наплати.

Обавеза банке је да редовно обавештава организациону јединицу Министарства одбране надлежну за обрачун и исплату плате о стању о динамици отплате кредита, а што ће бити регулисано и одредбама Уговора о регулисању међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања становништва уз коришћење средстава из буџета Републике Србије.

## **2.1. Основе модела стамбеног кредитирања**

Модел дугорочног стамбеног кредитирања дефинисан је тако да корисник кредита нема обавезно минимално учешће из сопствених средстава у куповини или изградњи стамбеног објекта, осим уколико је кориснику кредита утврђен проценат субвенције мањи од 20% од цене некретнине, односно траженог износа кредита када је дужан да обезбеди учешће из сопствених средстава у висини разлике утврђеног износа субвенције и 20% од цене некретнине, односно траженог износа кредита. У осталим случајевима корисник кредита има могућност да да учешће уколико то жели.

Средства у виду дугорочних кредитних средстава које обезбеђује Република Србија из буџета Републике Србије, са грејс периодом на отплату камате и главнице у периоду отплате кредита банци, а највише до 25 година од дана пуштања кредита у коришћење, износе минимално 14%, а максимално 25% од цене некретнине, односно траженог износа кредита (уколико је у питању изградња објекта или корисник кредита већ поседује некретнину, па се због тога квалификује да према одредбама овог програма буде кредитиран само на разлику у вредности између некретнине коју већ поседује и нове некретнине, односно уколико корисник кредита даје учешће из сопствених средстава), а одређују се у зависности од критеријума који су дати у табели која чини саставни део овог програма и налазе се у прилогу број 1, а дефинисани су од стране Министарства одбране.

Преостали износ од цене некретнине, односно траженог износа кредита обезбеђује пословна банка.

## **2.2. Додела кредитних средстава из буџета Републике Србије**

Банка даје кориснику кредита обрасце захтева за кредит и захтева за добијање финансијских средстава из буџета Републике Србије.

Корисник кредита банци подноси оба захтева за дугорочни стамбени кредит, комплетну документацију коју банка утврђује за добијање стамбеног кредита који осигурава Национална корпорација, као и изјаву под пуном материјалном и кривичном одговорношћу да корисник кредита и/или његов супружник не поседују у власништву стамбени објекат у целини, а уколико имају некретнину/некретнине у власништву решење/решења надлежног органа јединице локалне самоуправе о плаћеном порезу на имовину из претходне године, као и извод из матичне књиге венчаних (за оне у браку). Корисник кредита је обавезан да поднесе банци и изјаву, оверену од стране надлежног старешине, да своје стамбено питање решава трајно путем кредита и да се одриче права на решавање стамбеног питања по прописима о решавању стамбених потреба у Министарству одбране, која чини саставни део овог програма и налази се у прилогу број 2, као и потврду о проценту кредитних средстава из буџета Републике Србије на који корисник кредита има право, у складу са прилогом 1. овог програма, а коју му издаје надлежни орган Министарства одбране, која чини саставни

део овог програма и налази се у прилогу број 3. Корисник кредита предметну изјаву даје и организационој јединици Министарства одбране надлежној за стамбене послове.

На основу достављене документације, банка доноси одлуку о одобравању кредита у висини која представља разлику од вредности некретнине, односно траженог износа кредита и средстава која су појединачном кориснику кредита одобрена из буџета Републике Србије у виду дугорочног стамбеног кредита.

Банка ће захтев за осигурање и документацију везану за осигурање кредита подносити у складу са уговором о регулисању међусобних односа у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита, закљученог између банке и Националне корпорације (у даљем тексту: Уговор о осигурању кредита).

Банка ће Националној корпорацији доставити захтев за осигурање, захтев за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије у складу са Програмом дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије за 2018. годину, изјаву под пуном материјалном и кривичном одговорношћу да корисник кредита и/или његов супружник не поседују у власништву стамбени објекат у целини, а уколико имају некретнину/некретнине у власништву решење/ решења надлежног органа јединице локалне самоуправе о плаћеном порезу на имовину из претходне године и извод из матичне књиге венчаних (за оне у браку). Такође, банка ће Националној корпорацији доставити изјаву корисника кредита оверену од стране надлежног старешине, да своје стамбено питање решава трајно путем кредита и да се одриче права на решавање стамбеног питања по прописима о решавању стамбених потреба у Министарству одбране, као и потврду о проценту кредитних средстава из буџета Републике Србије на који корисник кредита има право, а које је потенцијални корисник кредита поднео приликом подношења захтева за кредит.

На основу примљене документације, Национална корпорација доноси одлуку о осигурању дела стамбеног кредита који финансира банка у складу са Уговором о осигурању кредита, као и одлуку о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије, а по усаглашавању и ажурирању базе података стамбених интересената са организационом јединицом Министарства одбране надлежном за стамбене послове.

Ажурирање базе података и рангирање лица врши се најмање два пута месечно. Национална корпорација електронским путем обавештава банку о прихватању осигурања и испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије. Национална корпорација електронским путем обавештава Министарство одбране о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије.

Најкасније седам радних дана по добијању обавештења из претходног става, банка ће Националној корпорацији доставити нацрт уговора о дугорочном финансирању одобреног процента (у складу са прилогом број 1. овог програма) вредности некретнине (у даљем тексту: Уговор о дугорочном финансирању), односно траженог износа кредита за корисника кредита.

Истог, а најкасније следећег радног дана Национална корпорација ће Министарству одбране - Управи за буџет на потпис доставити Уговор о дугорочном финансирању одобреног процента вредности некретнине, односно траженог износа кредита за корисника кредита.

Министар одбране, на предлог Управе за буџет ће, под условом да је одлука Националне корпорације о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета

Републике Србије позитивна, одлучити о додели кредитних средстава, потписати уговор из претходног става и доставити га Националној корпорацији. Национална корпорација ће истог, а најкасније следећег радног дана по добијању потписаног уговора из претходног става, оригинале истог проследити банци. Банка ће по потписивању уговора из претходног става по два примерка уговора проследити Националној корпорацији, која један примерак уговора доставља Министарству одбране, а један примерак задржава за своје потребе.

По достављању потписаних примерака уговора из претходног става, банка ће Националној корпорацији и Министарству одбране доставити обавештење о датуму када ће банка средства одобрена из сопствених финансијских извора уплатити кориснику кредита, као и тачно наведен износ у еврима и курсом за прерачунавање динарске противвредности, који Министарство одбране треба да уплати на наменски рачун банке (за дугорочна кредитна средства које обезбеђује Република Србија из буџета Републике Србије).

Банка се обавезује да средства одобрена из сопствених финансијских извора, као и средства уплаћена од стране Министарства одбране на име учешћа, пренесе на дан уплате Министарства одбране на одговарајући рачун корисника кредита, односно продавца непокретности и обавести Министарство одбране о томе ради доношења Решења о престанку права на решавање стамбеног питања по прописима о решавању стамбених потреба у Министарству одбране.

### **2.3. Услови отуђења непокретности док траје период отплате кредита**

Корисник кредита, коме су исплаћена средства из буџета Републике Србије за дугорочно кредитирање куповине, односно изградње стамбеног објекта, док траје период отплате кредита, а након истека забране отуђења у првих пет година, може отуђити стечену непокретност само на основу уговора о размени непокретности или уз истовремено закључење уговора о продаји постојеће непокретности и уговора о куповини нове непокретности.

Продаја непокретности, чија је куповина субвенционисана из средстава Републике Србије путем дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица, на начин да се закључе истовремено два уговора и то уговор о продаји постојеће непокретности и уговор о куповини нове непокретности може се обављати уз отварање наменског рачуна на који ће се уплатити финансијска средства по основу продаје постојеће непокретност и са којег ће та средства бити пренета на рачун продавца нове непокретност по већ овереном уговору, када се за то стекну услови.

Продаја непокретности, чија је куповина субвенционисана из средстава Републике Србије путем дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица, на начин да се закључи уговор о размени непокретности могућа је под условом да је вредност нове непокретности исте или веће вредности од постојеће непокретности која је предмет замене односно куповине. У случају да је вредност нове непокретности мање вредности од постојеће непокретности која је предмет замене односно куповине, корисник кредита је дужан да правовремено отплати кредит за ту разлику вредности непокретности.

Продаја или замена постојеће непокретности, која је предмет залога за цео износ кредита банке и за цео износ кредита Републике Србије, на начин да се закључе истовремено два уговора - уговор о продаји постојеће непокретности и уговор о куповини нове непокретности може се извршити пошто корисник кредита преда у корист банке и Републике Србије инструменте обезбеђења:

- Заложно право – хипотеку првог реда на основу извршног уговора о хипотеци или извршне заложне изјаве као извршних исправа (тзв. „извршна вансудска хипотека“), сачињеним у складу са Законом о хипотеци („Службени гласник РС“, број 115/05, 60/15, 63/15 - одлука УС и 83/15) на новој непокретности која је предмет куповине или замене односно другој одговарајућој непокретности, и то пропорционално у корист банке за цео износ кредита банке и у корист Републике Србије за цео износ кредита Републике Србије.
- Истовремено банка и Министарство одбране доставиће кориснику кредита изјаву да се дозвољава брисање укњижбе заложног права – хипотеке првог реда сразмерно уписане у корист банке и Републике Србије на постојећој непокретности која је предмет продаје односно замене.

#### **2.4. Рок отплате кредита, наплата кредита и каматна стопа**

##### **Рок отплате кредита**

Корисник кредита у периоду до максимално двадесетпет година отплаћује део кредита добијен од банке.

Кредитна средства додељена из буџета Републике Србије корисник кредита отплаћује након истека периода отплате кредита из става 1, а најкасније од двадестепете до тридесете године од пуштања кредита у течај, осим у случају самовољног престанка службе у Војсци Србије или престанка службе у Војсци Србије без права на пензију, када је дужан да у потпуности врати кредитна средства додељена из буџета Републике Србије, а најкасније до дана престанка службе.

У случају раскида уговора са банком или било ког другог разлога кад се банци исплаћује кредит у целости, отплата у целости врши се и за део кредитних средстава из буџета Републике Србије.

Рокови отплате кредита детаљније ће бити регулисани појединачним уговором о кредиту.

Укупан рок отплате кредита не може бити дужи од тридесет година.

#### **2.5. Каматна стопа**

Каматну стопу за део кредита који финансира, банка одређује у складу са актима пословне политике, а максимално шестомесечни EURIBOR + 3,5 % на годишњем нивоу.

Каматна стопа за део кредита који се финансира из буџета Републике Србије на име учешћа износи 0,1% на годишњем нивоу, без наплате интеркаларне камате.

Висина и обрачун каматне стопе прецизније ће бити регулисане појединачним уговором о кредиту, а у оквирима успостављеним овим програмом.

#### **2.6. Наплата кредита**

Банка врши наплату целокупног кредита у складу са плановима отплате који чине саставни део уговора о кредиту, с тим што се повраћај дела средстава датих из буџета Републике Србије на име дугорочног стамбеног кредитирања уплаћује на рачун прописан за уплату јавних прихода Републике Србије у складу са Уговором о дугорочном финансирању закљученим између Републике Србије и корисника кредита, који, у име Републике Србије, потписује министар одбране.

Делимична превремена отплата кредита је дозвољена, али само у сразмерном износу отплате дуга и према банци и према Републици Србији.

Измирење обавеза кредита из буџета Републике Србије од стране корисника кредита за случај самовољног престанка службе у Војсци Србије или престанка службе у Војсци Србије без права на пензију нема третман делимичне превремене отплате кредита.

### **III. ИНСТРУМЕНТИ ОБЕЗБЕЂЕЊА ПОТРАЖИВАЊА БАНКЕ И РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ**

За обезбеђење наплате доспелих потраживања по уговорима о кредиту, корисник кредита је дужан да у корист банке и Републике Србије заснује и преда следеће инструменте обезбеђења:

- Заложно право – хипотеку првог реда на основу извршног уговора о хипотеци или извршне заложне изјаве као извршних исправа (тзв. „извршна вансудска хипотека“), сачињеним у складу са Законом о хипотеци („Службени гласник РС“, број 115/05, 60/15, 63/15 - одлука УС и 83/15) на некретности која се купује или другој одговарајућој некретности, и то пропорционално у корист банке за цео износ кредита банке и у корист Републике Србије за цео износ кредита Републике Србије.
- Потребан број бланко соло меница корисника кредита са одговарајућим овлашћењем за њихову попуњу, са клаузулом „без протеста“.

Ако се непокретност чија се куповина кредитира у складу са овим Програмом (а истовремено је и предмет залог) налази у објекту за чију је изградњу инвеститор кредитиран од стране банке (или је са банком формирао заједничко предузеће у циљу инвестирања у изградњу) – у форми пројектног финансирања и на којем је успостављена хипотека I реда у корист банке као обезбеђење кредита за изградњу, Национална корпорација доноси одлуку о осигурању стамбеног кредита и одлуку о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије на основу уписане хипотеке II реда на непокретности чија се куповина кредитира, уз обавезу банке да након пласирања средстава достави Националној корпорацији брисовну дозволу издату од стране банке, која чини саставни део овог програма и налази се у прилогу број 4, у чију корист је уписана хипотека I реда, у којој се наводи да се потраживање према инвеститору више не односи на непокретност за коју је одобрен стамбени кредит.

Банка је дужна да истовремено са предајом заложне изјаве за упис хипотеке по стамбеном кредиту, надлежном регистру преда и уговор о одрицању власника (инвеститора) од права на располагање неисписаном хипотеком, који чини саставни део овог програма и налази се у прилогу број 5, уз предлог за укњижбу забележбе у регистар непокретности, који чини саставни део овог програма и налази се у прилогу број 6. и Националној корпорацији достави доказе о томе.

После прибављања решења о брисању хипотеке I реда уписане по основу кредита одобреног инвеститору за изградњу објекта, на непокретности која је предмет стамбеног кредитирања, банка је дужна да Националној корпорацији достави доказ о томе, након чега ће се сматрати да су испуњени услови за издавање полисе осигурања од стране Националне корпорације.

Банка у чију корист је уписана хипотека I реда као обезбеђење кредита за изградњу одобреног инвеститору се обавезује да након реализације стамбеног кредита без одлагања изда и достави брисовну дозволу (прилог број 4.) банци која је одобрила стамбени кредит у којој се наводи да се потраживање према инвеститору више не односи на непокретност за коју је одобрен стамбени кредит.

Непокретност над којом се конституише хипотека мора бити осигурана на грађевинску вредност од основних ризика и допунског ризика излива воде, са винкулацијом у корист банке и Републике Србије.

Реални инструменти обезбеђења узимају се у сразмери до 1:1 (однос укупног износа кредита – главни дуг према тржишној вредности некретнине под хипотеком коју одређује овлашћени судски проценитељ, прихваћен од стране Националне корпорације). Уколико реални инструмент обезбеђења превазилази по вредности наведену сразмеру, исти ће се прихватити уколико је понуђен од стране корисника кредита.

#### **IV. ПРИОРИТЕТ КОРИШЋЕЊА СРЕДСТАВА**

Приоритет за коришћење средстава у складу са овим програмом одређује се према датуму и времену пријема захтева банке за добијање одобреног процента кредитних средстава из буџета Републике Србије у Националну корпорацију.

У случају да се пре истека календарске године предвиђена средства искористе, реализација програма се обуставља до обезбеђења нових средстава.

#### **V. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Програм се реализује преко банака које закључују Уговор о регулисању међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије уз коришћење средстава из буџета Републике Србије са Републиком Србијом и Националном корпорацијом.

Банке које не поштују одредбе овог програма биће искључене из пројекта стамбеног кредитирања становништва кроз финансирање учешћа од стране Републике Србије, уз обавезу целокупног администрирања кредита и друге обавезе које остају по основу уговора о кредиту и Уговора о регулисању међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања становништва уз коришћење средстава из буџета Републике Србије.

По овом програму одобраваће се стамбени кредити за које се поднесу захтеви након усвајања овог програма.

Прилог: 1-6