

## УГОВОР

### О РЕГУЛИСАЊУ МЕЂУСОБНИХ ОБАВЕЗА У ПОСЛОВИМА ОСИГУРАЊА ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

Закључен између:

1. **Националне корпорације за осигурање стамбених кредита** (у даљем тексту овог уговора: Корпорација), са седиштем у Београду, улица Кнеза Милоша 20, коју заступа ....., директор Корпорације,

Матични број 17613120

Порески идентификациони број 103539077

Број рачуна 840-924621-77 код Управе за трезор.

и

2. **БАНКЕ** (у даљем тексту овог уговора: Банка), са седиштем у ....., (адреса), коју заступају ....., председник Извршног одбора Банке, и ....., члан Извршног одбора Банке,

Матични број:

Порески идентификациони број:

Број рачуна:

#### ***I. Предмет уговора***

##### **Члан 1.**

Уговором о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита (у даљем тексту: Уговор) успоставља се међусобна сарадња између Корпорације, која у складу са Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита («Службени гласник РС», број 55/04 – у даљем тексту: Закон), Статутом, Правилима пословања (прилог број 1.), Програмом рада и другим актима Корпорације обавља послове

осигурања потраживања од физичких лица по основу стамбених кредита обезбеђених хипотеком, и Банке, која одобрава стамбене кредите обезбеђених хипотеком физичким лицима за куповину, адаптацију и изградњу некретнина (у даљем тексту: Кредит).

## **Члан 2.**

Овим уговором регулишу се услови под којима Корпорација осигурава Кредите, као и наплату Банке од Корпорације у случају наступања осигураног случаја, контроле наменског коришћења Кредита осигураних код Корпорације, плаћања премије осигурања као и сва друга питања од значаја за уговорни однос Корпорације и Банке.

## **Члан 3.**

Корпорација ће осигурати Кредите које Банка одобрава физичким лицима уколико исти испуњавају услове из прилога 2. овог уговора.

Банка се обавезује да прикупи сву неопходну документацију и обави све друге административне радње везане за одобрење Кредита, као и да са пажњом доброг привредника провери веродостојност и валидност прикупљене документације.

## **Члан 4.**

Банка ће сваки Кредит, који испуњава услове овог уговора, пре финалног одобрења понудити Корпорацији на осигурање.

Корпорација ће у складу са Правилима пословања и другим актима одлучити да ли прихвата да осигура Кредит или не.

Каматна стопа за Кредите који испуњавају услове овог уговора и које Корпорација осигурава не може бити виша, у периоду од 12 месеци од момента ступања на снагу овог уговора, од 8.95% на годишњем нивоу за модел Кредита са учешћем и 7.45% на годишњем нивоу за модел Кредита са депозитом, обрачунато на остатак дуга, у складу са смањењем ризика по основу осигурања кредита.

Висина каматне стопе ће се у предвиђеним годишњим интервалима мењати у складу са

кретањем референтне величине EURIBOR-а, односно CHFLIBOR, који банка примењује за Кредите у зависности у којој је валути је банка одобрила кредит.

## ***II. Правила, услови и процедура осигурања Кредита***

### **Члан 5.**

#### **Правила осигурања Кредита**

Укупан номинални износ осигураних Кредита које Корпорација осигурава, према Банци може бити до 20% од укупне суме Кредита која може бити осигурана, у складу са чланом 3. Правила пословања Корпорације.

### **Члан 6.**

#### **Процедура осигурања Кредита**

Корпорација осигурава Кредите по индивидуалној шеми осигурања на основу овог уговора, писменог захтева Банке (прилог 3.) за осигурање Кредита и одлуке Корпорације.

### **Члан 7.**

#### **Полиса осигурања**

Корпорација ће писменим путем обавестити Банку да је захтев Банке за осигурање прихваћен.

Корпорација је обавезна да своју одлуку о прихватању или одбијању захтева Банке за осигурање Кредита достави Банци у писменој форми, у року од 3 радна дана, електронском поштом,

телефаксом или на неки други начин који ће бити дефинисан са Банком накнадно.

Писмено обавештење Корпорације које се доставља Банци на меморандуму Корпорације, потписано од стране овлашћеног лица и које је оверено печатом Корпорације, представља полису осигурања, под условом да су премија осигурања и административни трошкови по односном кредиту плаћени Корпорацији.

Полиса осигурања Корпорације је документ којим се Корпорација обавезује да, у случају наступања осигураног случаја, Банци исплати

1. Укупну суму ненаплаћених анuitета до момента проглашења Кредита доспелим у целости, са припадајућом затезном каматом, у року од 10 радних дана од дана пријема захтева за исплату полисе,
2. Редовне месечне анuitете, од момента проглашења Кредита доспелим у целости до момента продаје имовине и наплате по основу других инструмената обезбеђења, до 5. у месецу за претходни месец,
3. Суму која износи 75% нето оствареног губитка Банке, у року од 20 дана од дана прилива средстава на посебан наменски рачун код Банке, према утврђеном финалном обрачуну, из прилога број 6 овог уговора.

## **Члан 8.**

### **Потребна документа**

Документа која Банка мора доставити Корпорацији уз захтев за осигурање Кредита дефинисана су у прилогу 4. овог уговора.

Уколико Банка не достави Корпорацији документа дефинисана у прилогу 4. у уговореном року, Корпорација ће упутити писмену опомену Банци, а уколико Банка 5 дана после пријема упућене опомене не достави Корпорацији наведена документа, Корпорација може поништити полису осигурања по предметном уговору о кредиту. У случају поништавања полисе, плаћена премија се не рефундира.

Уколико је Банка приликом одобравања захтева за Кредит прикупила документа која се не налазе на списку у прилогу 4. овог уговора, она је у обавези да Корпорацији и њих достави на увид.

Корпорација задржава право да затражи додатна документа уколико је процењено да су неопходна, а Банка је обавезна да документа прибави од подносиоца захтева за Кредит.

### **III. Премија осигурања**

#### **Члан 9.**

Корпорација се обавезује да 15. тог и последњег дана у месецу банци електронским путем достави списак свих кредита за које је прихваћено осигурање а премије осигурања нису уплаћене.

Банка се обавезује да допуни списак из предходног става Корпорације информацијама о датумима извршене реализације кредита и доспећа последњих анuitета банке за све реализоване кредите и достави га Корпорацији и то истог дана по пријему списка а најкасније наредног радног дана.

Недостављање списка реализованих кредита Корпорацији у року из става 2. овог члана не ослобађа Банку обавезе плаћања премије у року из става 5. овог члана за кредите за које је прихваћено осигурање.

На основу података о реализованим кредитима Банке од 1. до 15. тог односно од 16. тог до последњег дана у месецу Корпорација доставља Банци предрачун у писменој форми.

На име осигурања Кредита, Банка уплаћује Корпорацији премију осигурања у висини утврђеној у предрачуну Корпорације из предходног става, до 20. у месецу за Кредите реализоване у периоду од 1. до 15. у месецу и до 5. у месецу за кредите реализоване у периоду од 15. до краја претходног месеца.

На име административних трошкова, Банка уплаћује Корпорацији једнократну накнаду од 30 евра по захтеву за осигурање, наплативу у динарској противвредности по средњем курсу НБС. Административни трошкови се наплаћују до 20. у месецу за сваки упућен захтев у периоду од 1. до 15. у месецу и до 5. у месецу за сваки упућен захтев у периоду од 15. до краја претходног месеца.

У случају кашњења у плаћању премије осигурања и/или административних трошкова Банка ће платити камату по стопи од 0,02% дневно.

Премија се обрачунава у односу на износ Кредита, једнократно, приликом издавања полисе осигурања.

Распон премија осигурања у нето износу дефинисан је одлуком Управног одбора Корпорације, у прилогу овог уговора (прилог број 5.)

За Кредите који имају валутну клаузулу, премија се наплаћује у динарској противвредности, обрачунатој по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања премије.

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 6. овог члана, или на други одговарајући начин у складу са одлуком Управног одбора Корпорације.

#### ***IV. Период осигурања, осигурана сума и исплата осигураног случаја***

##### **Члан 10.**

##### **Период осигурања**

Период осигурања је једнак периоду на који је осигурани Кредит одобрен, исплаћен у целости, односно до наплате осигураног случаја код Корпорације.

##### **Члан 11.**

## Осигурана сума

Осигурана сума представља 75% од износа који чине: неплаћена главница по кредиту, доспела редовна камата и други документовани трошкови реализације наплате из продаје имовине и/или инструмената обезбеђења по доспелом кредиту које банка буде имала, осим трошкова адвоката.

Исплата осигуране суме је ближе дефинисана у делу Полиса осигурања, у члану 7. став 4. овог уговора.

## Члан 12.

### Исплата осигураног случаја

Национална корпорација ће по пријему писменог обавештења да је Кредит доспео у целости, и захтева Банке за наплатом осигураног случаја, у року од десет радних дана, исплатити све заостале месечне ануитете са припадајућом затезном каматом, дефинисаном у уговору о Кредиту и наставити да плаћа месечне ануитете до момента наплате Банке по свим инструментима обезбеђења од корисника Кредита.

Банка је, после проглашења Кредита доспелим у целости, писменог обавештења према Корпорацији и захтева за наплатом осигураног случаја према Корпорацији, у обавези да:

- 1) ако је хипотека заснована на основу споразума закљученог у складу са чланом 270. и 271. Закона о извршном поступку, у року од 10 радних дана код надлежног суда преда Предлог за извршење на непокретности оверен пријемним печатом суда, и у року од 5 радних дана од дана предаје предлога Корпорацији достави о томе писмени доказ,
- 2) ако је хипотека заснована на основу уговора о хипотеци / зложне изјаве као извршне исправе у смислу члана 15. Закона о хипотеци, без одлагања покрене вансудски поступак намирења у складу са Законом о хипотеци и у року од 3 радна дана од покретања вансудског поступка намирења, Корпорацији достави о томе писмени доказ.

Банка је обавезна да након покретања вансудског поступка намирења Корпорацији благовремено а најкасније у року од 3 радна дана од њиховог слања / прибављања достави копију прве опомене и опомене о продаји непокретности уз доказ да су послате препорученом

поштом, копију захтева да се изврши забележба хипотекарне продаје и копију решења о забележби хипотекарне продаје, копију налаза овлашћеног судског вештака о оријентационој тржишној вредности непокретности, обавештење о огласу о одржавању аукцијске продаје или продаје непосредном погодбом и копију уговора о продаји непокретности.

Банка је дужна да вансудски поступак намирења спроводи без одлагања, и да све радње у том поступку прописане Законом о хипотеци у циљу наплате, предузима у најкраћем могућем року који дозвољава Закон о хипотеци.

Банка је дужна да у поступку вансудског намирења, на основу правоснажности решења о забележби хипотекарне продаје, а по истеку рока од 30 дана од издавања тог решења, без одлагања закаже аукцијску продају непокретности.

Уколико прва аукцијска продаја не успе, банка је дужна да, у року од 15 дана, закаже другу аукцијску продају.

Банка има право да за све време трајања вансудског поступка намирења непокретност прода непосредном погодбом у складу са чланом 36. Закона о хипотеци.

Уколико је Банка одобрила Кредит на бази депозита, који је проглашен доспелим у целости, Банка ће са истим даном извршити наплату дела кредита из средстава депозита, а на преостали дуг по кредиту примениће се редослед у наплати дефинисан у делу Расподела средстава наплаћених по основу реализације инструмената обезбеђења овог члана. У том случају, Банка се обавезује да пре подношења захтева за наплату по полиси осигурања од Корпорације, изврши прерачун висине месечног анuitета по том кредиту у складу са чињеницом да је главница умањена по основу наплате из депозита.

Банка је у обавези да процедуру наплате по свим инструментима обезбеђења и продају непокретности над којом је хипотека успостављена спроведе у складу са законским одредбама и одредбама овог уговора.

### **Расподела средстава наплаћених по основу реализације инструмената обезбеђења**

Добијена средства по основу продаје имовине и наплатом путем других инструмената обезбеђења, уплаћују се на посебан наменски рачун код Банке и исплаћује се следећим редоследом:

1. **Корпорацији**, укупна сума анuitета плаћена од стране Корпорације Банци до момента



уплате новца на посебан наменски рачун по основу продаје имовине и наплате путем других инструмената обезбеђења и затезна камата обрачуната на име кашњења плаћања дужника Банци;

2. **Банци**, ненаплаћена главница са даном уплате новца на наменски рачун у Банци по основу продаје имовине и наплате по основу других инструмената обезбеђења увећана за све документоване трошкове реализације продаје имовине и/или инструмената обезбеђења осим трошкова адвоката;

3. **Кориснику Кредита**, преостали износ новца уколико је сума уплаћена по основу наплате продаје имовине виша од укупних обавеза дефинисаних у тачкама 1. и 2. овог става;

Уколико потраживање Банке по основу ненаплаћене главнице и свих документованих трошкова сагласно чл. 11 овог Уговора трошкова дефинисаних у претходном ставу ове тачке, превазилази наплаћену суму по основу реализације свих инструмената обезбеђења, издвојену на посебан наменски рачун код Банке, Корпорација покрива 75% од оствареног нето губитка.

Уколико дуг престане у целости, услед накнадног уговора Банке и Корисника кредита / заложног дужника о преласку предмета хипотеке у својину Банке, Корпорација не покрива евентуални настали губитак банке.

## Члан 13.

### Обавеза међусобног обавештавања

Најкасније до 15. у месецу Банка је у обавези да пошаље у писменој форми или електронским путем списак свих осигураних и реализованих Кредита са информацијама о редовности отплате.

Најкасније до 20. у месецу Корпорација је у обавези да Банку обавести у писменој форми или електронским путем о укупној суми осигураних кредита са посебном напоменом о преосталом номиналном износу за осигурање кредита према Банци, дефинисаних у прилогу 1., члан 4. овог уговора.

## **Члан 14.**

### **Репрограмирање**

Уколико Банка постигне договор са дужником о репрограмирању обавеза, Банка може да репрограмира Кредит уколико добије писмену сагласност од Корпорације.

Уколико Банка репрограмира Кредит без писмене сагласности Корпорације, Корпорација ће повући полису.

Корпорација се обавезује да ће у року од 5 радних дана од дана пријема захтева за репрограм донети одлуку о томе да ли прихвата репрограм или не.

## **Члан 15.**

Корпорација врши исплату по полиси осигурања када се испуне сви следећи услови:

- дужник није испунио обавезе по основу уговора о Кредиту, које су проузроковале да се Кредит прогласи доспелим у целости, односно кредит је проглашен доспелим услед покретања поступка извршења/хипотекарне продаје на предмету обезбеђења;
- Банка проглашава Кредит доспелим у целости, у складу са законом и својом пословном политиком,
- Банка подноси захтев Корпорацији, уз сву потребну документацију, дефинисану у прилогу б.

### ***V. Контрола наменског коришћења осигураног Кредита***

## **Члан 16.**

Банка 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.

## ***VI. Раскид уговора и право Корпорације да не изврши исплату по полиси осигурања***

### **Члан 17.**

Корпорација може одбити исплату по полиси са Банком у следећим случајевима:

1. уколико Корпорација утврди да Банка не поштује одредбе овог 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 појединачним осигураним Кредитом које је Банка доставила Корпорацији покажу нетачним у било којој појединости која је била од значаја приликом доношења одлуке о осигурању Кредита;
3. у случају одузимања дозволе за рад Банке од стране Народне банке Србије;
4. у случају инсолвентности Банке која је утврђена актом Народне банке Србије, као и у случају примене прописаних мера од стране Народне банке Србије, везаних за инсолвентност Банке.

### **Члан 18.**

Корпорација може раскинути уговор са Банком у следећим случајевима:

1. уколико Корпорација утврди да Банка систематски не поштује одредбе овог уговора или изврши промене услова у уговору о Кредиту који је осигуран, без претходне писане сагласности Корпорације;
2. уколико се подаци, изјаве или документи у вези са осигураним Кредитима које је Банка доставила Корпорацији покажу нетачним у више наврата, и уколико је Корпорација већ одбијала исплате по појединачним полисама из истог разлога, о чему је писмено упозоравала Банку,

3. у случају одузимања дозволе за рад Банке од стране Народне банке Србије;
4. у случају инсолвентности Банке која је утврђена актом Народне банке Србије, као и у случају примене прописаних мера од стране Народне банке Србије, везаних за инсолвентност Банке.

## ***VII. Завршне одредбе***

### **Члан 19.**

Уговорне стране су сагласне да се у међусобним пословним односима придржавају одредби Статута, Правила пословања, Програма рада и других општих аката Корпорације.

Корпорација се обавезује да о свим променама аката пословне политике, благовремено обавештава Банку.

Банка се обавезује да о свим променама пословне политике у домену кредитирања грађана благовремено обавести Корпорацију.

### **Члан 20.**

У случају спора по овом уговору, уговорне стране су сагласне да исти покушају да реше споразумно.

Уколико се спор не може разрешити споразумно надлежан је суд у Београду.

### **Члан 21.**

Овај уговор подлеже изменама и допунама искључиво уз сагласност потписника, осим ако Уговором није другачије прописано.

## **Члан 22.**

Овај уговор сачињен је у четири истоветна примерка, по два за сваку уговорну страну.

## **Члан 23.**

Овај уговор ступа на снагу даном потписивања.

У Београду, дана ..... године