



Народна банка
Србије

САВЕТ

- Прикупите довољно информација о условима под којима се нуде стамбени кредити и добро их размотрите пре него што се одлучите да узмете кредит.
- Обратите се тзв. саветнику за стамбене кредите у пословној банци ради прибављања свих информација у вези с условима одобравања тих кредита.
- Упоредите ефективне каматне стопе (ЕКС) кредита, водећи рачуна да се те каматне стопе на кредите који су индексирани у различитим валутама не могу упоређивати.
- У случају стамбених кредита са варијабилним каматним стопама, због промена EURIBOR-а или LIBOR-а долази до промена висине каматне стопе, а тиме и укупне обавезе по основу узетог кредита.
- Информишите се под којим условима може доћи до промене каматне стопе – варијабилне везане за EURIBOR или LIBOR, или ако је промена уговорена под другим околностима – питајте за појашњење тих околности.
- Обавестите се о дужини трајања процедуре за одобрење стамбеног кредита и, у складу с тим, предвидите крајњи рок за реализацију уговора о купопродаји.
- Измирујте редовно преузете обавезе по уговору о стамбеном кредиту јер, у супротном, непокретност на којој је уписана хипотека може бити продата како би се наплатио доспели дуг.

**Користите само оне финансијске
производе које разумете!**

За сва питања на располагању
вам је бесплатан телефонски број

ИНФОРМАТИВНОГ ЦЕНТРА

Народне банке Србије

0800 111 110

сваког радног дана од 8 до 21 час

На постављена питања биће вам одговорено
одмах, а најкасније у року од 48 часова.

Народна банка Србије

Краља Петра 12
тел.: 011/ 3027 - 100

Немањина 17
тел.: 011/ 333 - 8000

Детаљније на www.nbs.yu

ЦЕНТАР ЗА ПОСЕТИОЦЕ
Народна банка Србије
Краља Петра 12
11 000 Београд

ИЗЛОЖБА
Народна банка Србије
Немањина 17
11 000 Београд

СТАМБЕНИ КРЕДИТИ

Народна банка Србије је централна банка Републике Србије, чији је основни циљ постизање и одржавање стабилности цена. Поред основног циља, она има за циљ и очување финансијске стабилности.

СТАМБЕНИ КРЕДИТ

Стамбени кредит је наменски кредит и спада у посебну категорију дугорочног кредита. Он се одобрава за куповину стана или куће, као и за изградњу, доградњу, реконструкцију и адаптацију стамбеног објекта.

Стамбени кредити могу бити са учешћем (5%, 10%, 20% итд.), уз субвенцију државе, осигурани код Националне корпорације за осигурање стамбених кредита (НКОСК), затим стамбени кредити одобрени за укњижене и неукњижене непокретности, за резиденте и нерезиденте и сл.

Условне одобравања стамбених кредита банке утврђују својом пословном политиком.

Стамбени кредити уз субвенцију државе намењени су грађанима Републике Србије до 45 година старости који немају стан у власништву, а чија је месечна нето зарада мања од 100.000 динара.

Код стамбених кредита са субвенцијом државе корисник кредита је у обавези да обезбеди 5% учешћа, док се 20% учешћа обезбеђује из буџета Републике Србије у виду дугорочног стамбеног кредита. Преосталих 75% цене некретности, односно траженог износа кредита обезбеђује пословна банка.

Првих 20 година корисник враћа кредит послованој банци, а последњих пет година Републици Србији.

Уколико су стамбени кредити осигурани код НКОСК, камата је нижа. Треба нагласити да кредити уз субвенцију државе морају бити осигурани код НКОСК.

Стамбени кредити се нуде и за укњижене и неукњижене непокретности, с тим што је код кредита за неукњижене непокретности камата већа, због чега су и кредити скупљи.

КРЕДИТНА СПОСОБНОСТ

Кредитна способност је финансијска способност дужника да врати узети зајам, увећан за одговарајући износ камате, о року доспећа. Месечни анuitет за отплату стамбеног кредита не би смео да пређе 50% укупних нето прихода дужника.

Свака банка појединачно оцењује вашу кредитну способност на основу извештаја Кредитног бироа о вашој кредитној задужености и уредности у измиривању обавеза, као и на основу остале документације (врста хипотеке, месечни приходи и др.).

ШТА ЈЕ СВЕ ПОТРЕБНО ОД ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ПРИЛОЖИТИ ЗА ОДОБРЕЊЕ КРЕДИТА

- Захтев за кредит (образац банке)
- Потврду о запослењу и висини примања (образац банке)
- Фотокопију личне карте
- Предуговор о куповини непокретности оверен код надлежног суда
- Процену вредности непокретности на којој се конституише хипотека
- Документацију за обезбеђење кредита хипотеком
- Изјаву о административној забрани

СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА КРЕДИТА

Средства обезбеђења кредита одређује сама банка.

За обезбеђење уредног враћања кредита банка може од клијента тражити да приложи меницу коју је потписао корисник кредита и/или кредитно способни жиранти и хипотеку првог реда на некретности у корист банке. Хипотека се уписује на непокретност коју клијент купује или на неку другу непокретност у власништву тражиоца кредита или у власништву другог лица, уз његову сагласност.

Уколико би дошло до престанка отплате одобреног кредита, непокретност на којој је уписана хипотека може бити продата ради наплате дуга.

ПРОВЕРИТЕ

- Да ли је кредит индексиран у валути и у којој¹;
- Да ли је кредит са варијабилном (променљивом) каматном стопом и чиме је промена условљена (променом референтних каматних стопа LIBOR, EURIBOR или растом цена на мало);
- Да ли је реч о врсти кредита са учешћем (5%, 10%, 20%), без учешћа или са депозитом и на који начин то утиче на вашу укупну обавезу;
- Да ли постоји обавеза осигурања кредита код осигуравајућих друштава или државних агенција за осигурање хипотекарних кредита (уз осигурање хипотекарних кредита обично иде и нижа каматна стопа, као и повољнији услови отплате);

- Које инструменте обезбеђења је потребно приложити (меницу, хипотеку, трајни налог за наплату анuitета, административну забрану, полису осигурања некретности винкулирану у корист банке и сл.);
- Да ли је предвиђена и под којим условима превремена отплата кредита;
- Да ли постоји могућност коришћења почека (грејс периода);
- Да ли постоји могућност да више чланова породице учествује у отплати кредита;
- Да ли је неопходан жирант и да ли то може бити брачни друг, као и колико његова примања могу бити оптерећена.

ОСНОВНИ ПОЈМОВИ

EURIBOR и **LIBOR** су референтне каматне стопе по којима прворазредне банке међусобно позајмљују новац и које пословне банке широм Европе користе као основицу при обрачунавању каматних стопа на кредите које одобравају клијентима. EURIBOR се формира на основу референтне каматне стопе Европске централне банке.

Винкулирана полиса осигурања је полиса која представља залогу или пренос права потраживања по основу наплате штете у корист трећег лица, у овом случају банке.

Процена вредности непокретности је поступак утврђивања грађевинске и тржишне вредности непокретности, а врши је овлашћени судски вештак.

Хипотека првог реда на непокретности је заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца (у овом случају банку) да, ако дужник не исплати дуг о доспелости, захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности, без обзира на то у чијој својини се непокретност налази.

Заложна изјава је изјава власника непокретности да дозвољава успостављање хипотеке на његовој непокретности. Заложна изјава мора бити оверена у суду.

Меница представља безусловни писмени налог издаваоца менице (трасанта) упућен другом лицу (трасату) да, у одређено време и на одређеном месту, исплати одређени износ новца лицу назначеном у меници (ремитенту) или другом лицу по његовој наредби.

¹ Сазнајте нешто више о индексираним кредитима у брошури „Водич за кредите“ на сајту НБС.