



Народна банка Србије

## САВЕТ

- Прикупите довољно информација о условима под којима се нуде стамбени кредити и добро их размотрите пре него што одлучите да узмете кредит.
- Обратите се референту за стамбене кредите у пословној банци ради прибављања свих информација у вези са условима одобравања стамбених кредита.
- Упоредите ефективне каматне стопе (ЕКС), водећи при том рачуна да се ЕКС код кредита који су индексирани различитим валутама не могу упоређивати.
- У случају стамбених кредита с 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.
- Информшите се од којих променљивих елемената зависи променљивост каматне стопе.
- 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.

Више информација о финансијским производима пронађите на сајту [www.tvojnovac.nbs.rs](http://www.tvojnovac.nbs.rs)

## Народна банка Србије

Краља Петра 12  
тел.: 011/ 3027 - 100

Немањина 17  
тел.: 011/ 333 - 8000

Детаљније на [www.nbs.rs](http://www.nbs.rs)

## 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. Основни циљ Народне банке Србије је постизање и одржавање стабилности цена. Поред основног циља, она за циљ има и очување стабилности финансијског система.

## СТАМБЕНИ КРЕДИТ

Стамбени кредит је наменски кредит и спада у посебну категорију дугорочних 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 који испуњавају услове за добијање субвенционисаног стамбеног кредита.

Код стамбених кредита са субвенцијом државе корисник кредита је у обавези да обезбеди одређено учешће, а један део, нпр. 20%, учешћа обезбеђује се из буџета Републике Србије. Преостали део укупне цене некретнине, односно траженог износа кредита, обезбеђује пословна банка. Држава може и на друге начине, нпр. субвенционисањем камате и сл., пружити помоћ грађанима који желе да путем стамбеног кредита купе први стан/непокретност.

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

Стамбени кредити се нуде и за укњижене и за неукњижене непокретности. Код кредита за неукњижене непокретности камата је углавном већа, па су самим тим и кредити скупљи. При том је потребно прибавити и документацију којом се доказује след ванкњижног власништва на непокретности, или у случају новоградње објекат мора бити изграђен најмање 80%.

## КРЕДИТНА СПОСОБНОСТ

Кредитна способност је финансијска способност дужника да врати узети зајам увећан за одговарајући износ камате о року доспећа. Месечни ануитет за отплату стамбеног кредита не би смео да пређе 50% укупних нето прихода дужника. Међутим, будући да су стамбени кредити на нашем тржишту индексирани страном валутом, месечне приходе би требало оптеретити што је могуће мање, како би дужник у случају евентуалног неповољног кретања курса тих валута могао без потешкоћа да отплаћује већу динарску противвредност ануитета.

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 и др.

Код кредита за неукњижене непокретности потребно је прибавити документацију којом се доказује след ванкњижног власништва на непокретности.

## 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 некретнине 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.

## ОСНОВНИ ПОЈМОВИ

**EURIBOR** и **LIBOR** су референтне каматне стопе по којима прворазредне банке на европском међубанкарском тржишту међусобно позајмљују новац и које пословне банке широм Европе користе као основицу при обрачунавању каматних стопа на кредите које одобравају клијентима.

**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 на меници (ремитенту) или другом лицу по његовој наредби.

## ПРОВЕРИТЕ

- Да ли је кредит индексирани у валути и у којој<sup>1</sup>;
- Да ли је кредит с променљивом каматном стопом и од којих променљивих елемената зависи (референтних каматних стопа LIBOR, EURIBOR и др.);
- Да ли је реч о врсти кредита са учешћем (5%, 10%, 20%) или без учешћа и на који начин то утиче на вашу укупну обавезу;
- Да ли постоји обавеза осигурања кредита код НКОСК или код друштва за осигурање (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 ануитета, административну забрану, полису осигурања некретнине винкулирану у корист банке и сл.);
- Под којим условима се може извршити превремена отплата кредита;
- Да ли постоји могућност коришћења почека („грејс периода“) и да ли његово коришћење повећава вашу укупну обавезу;
- Да ли постоји могућност да више чланова породице учествује у отплати кредита;
- Да ли је неопходан жирант, да ли то може бити брачни друг, и колико његова примања могу бити оптерећена.

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