

**1. Да ли лице које има неодговарајући стан у закуп, може да конкурише за доделу кредита по Програму и Уредби, да ли може да се конкурише за кредит у било ком месту?**

Може конкурисати за стамбени кредит за куповину непокретности у било ком месту, али кредит за куповину нове непокретности може добити у висини разлике вредности некретнине коју поседује и износа од 100.000 евра у динарској противвредности.

**2. Да ли се субвенционисаним кредитом може купити монтажни објекат или објекат у изградњи?**

Уколико је објекат укњижен, може се купити и монтажни објекат. Станови у изградњи се могу куповати путем субвенционисаног стамбеног кредита, на два начина. Први начин је куповина на кредит неукњиженог стана уз успостављање хипотеке на том истом стану, при чему стан мора бити изграђен 80%. Други начин је да се купи стан у изградњи, а да се хипотека стави на неки други објекат који је укњижен (постој и могућност да се накнадно, када се стан који је предмет куповине укњижи, хипотека стави на тај стан, а да се са првог стана брише). Уколико је банка код које се подноси захтев за стамбени кредит инвеститор не захтева се да стамбени објекат има одређени степен завршености.

**3. Да ли се субвенционисаним кредитом може купити само стан који по структури одговара структури предвиђеној Правилником о решавању стамбених питања у МО?**

Може се купити стан било које структуре до максималног износа кредита, односно до 100.000 евра.

**4. Лице је решило стан путем кредита пре ступања на снагу Правилника о накнади путних и других трошкова у Војсци Србије, који се примењује од 2008. године, те је сада у неповољнијем положају од лица која примају накнаду дела трошкова за закуп стана увећану за 10%, односно накнаду трошкова у вези са решавањем стамбеног питања.**

Сходно одредбама Устава Републике Србије који гласи: „Закони и сви други општи акти не могу имати повратно дејство“, што значи да се одредбе закона и других општих аката не могу примењивати на ситуације које су настале пре њиховог доношења, тачније ступања на снагу, нема могућности да се тим лицима призна право на накнаду трошкова у вези са решавањем стамбеног питања, јер у моменту ступања на снагу Правилника, нису остваривала право на накнаду дела трошкова за закуп стана (јер су већ поседовала стан), која је основни предуслов за остваривање права на накнаду трошкова у вези са решавањем стамбеног питања

**5. Уколико лице реши стан путем кредита преко своје супруге, да ли му се укида накнада дела трошкова за закуп стана?**

Носилац права на накнаду трошкова у вези са решавањем стамбеног питања мора бити и носилац права на уговорне обавезе са банком као и на купљену непокретност, при чему сматрамо да нема сметњи да супружник буде садужник у кредиту и власник дела непокретности у купопродајном уговору.

**6. Ако лице кредитом купи стан и оствари право на накнаду трошкова у вези са решавањем стамбеног питања да ли се мења висина те накнаде уколико дође до**

**промена у његовом породичном стању, односно да ли се задржава накнада, ако се кредит исплати пре истека уговореног рока?**

Накнада трошкова у вези са решавањем стамбеног питања се утврђује у одређеном броју бодова, који се не мењају до краја отплате кредита, без обзира на промене у броју чланова породичног домаћинства. Та накнада се остварује најдуже до потпуне отплате кредита (али не дуже од 240 месеци), што значи отплатом кредита у целости престаје и право на ту накнаду.

**7. Да ли се може субвенционисаним кредитом купити кућа или стан од родитеља?**

За куповину куће или стана на кредит од родитеља нема законских ограничења, уколико лице испуњава услове за добијање стамбеног кредита које утврђује банка, Национална корпорација за осигурање стамбених кредита и Република Србија (Министарство одбране).

**8. Да ли Министарство одбране може да склопи уговор са комерцијалним банкама које имају камате које нису везане за девизну клаузулу?**

По Програму дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије банка одређује висину каматне стопе за део кредита који финансира у складу са својом пословном политиком, при чему је висина каматне стопе ограничена до максимално шестомесечни ЕЦШВОК. + 3,5% на годишњем нивоу. То значи да банка може да понуди и нижу каматну стопу од прописане, што се и десило 2016. године (каматна стопа *8oc1ele Oepegale Вапка* за део кредита који финансира износи шестомесечни ЕЦШВОК. + 3,2% на годишњем нивоу, Комерцијална банка је такође дала понуду која износи шестомесечни ЕЦШВОК + 3,4% на годишњем нивоу).

У случају решавања стамбеног питања путем комерцијалног стамбеног кредита, сви услови за подизање кредита (да ли је камата везана за девизну клаузулу, висина камате, период отплате и сл.) се утврђују или уговарају са банкама, зависно од пословне политике истих.

**9. Да ли у уговор о стамбеном кредитирању потписаним са надлежним министарством може да буде додата и одредба да се накнада трошкова у вези са решавањем стамбеног питања прима у следећих 240 месеци?**

Нема потребе за тим, јер се то наводи у коначном и извршном решењу о одобреној накнади увећаној за 10%, а уговор о кредиту је облигациони уговор.

**10. Да ли постоји могућност да се код комерцијалних банака избори да се не траже толике гаранције за осигурање кредита (хипотека, животно осигурање и сл.)?**

Банке послују у складу са својом пословном политиком и правилима и процедурама Народне банке Србије. Један од најважнијих захтева пословних банака при одобравању кредита јесу средства обезбеђења. Циљ тих средстава обезбеђења је, поред обезбеђења банака, да се и корисник кредита осигура од непредвиђених ситуација.

**11. Да ли има ранг листа за кредите?**

За подизање субвенционисаног стамбеног кредита не постоји ранг листа, већ Национална корпорација за осигурање стамбених кредита у зависности од редоследа пријема захтева са комплетном документацијом из банке лицима резервише средства за

добијање кредита из буџета Републике Србије.

**12. Да ли имају право на накнаду дела трошкова за закуп стана увећану за 10% и лица која наследе неку непокретност?**

Накнаду дела трошкова за закуп стана остварују искључиво лица која немају нигде никакав стан а уколико реше своје стамбено питање путем кредита постају корисници накнаде трошкова у вези са решавањем стамбеног питања. Лица која имају неки стан или кућу, али немају решено стамбено питање у целости имају могућност да поднесу захтев за стамбени кредит за куповину нове непокретности који могу добити у висини разлике вредности некретнине коју поседује и износа од 100.000 евра у динарској противвредности, али не могу остварити право ни на накнаду дела трошкова за закуп стана нити увећану за 10%, односно на накнаду трошкова у вези са решавањем стамбеног питања.

**13. Уколико лице које користи смештај у војном објекту реши стамбено питање путем кредита у ком износу му се утврђује увећана накнада (према броју бодова које остварују лица која користе смештај у војном објекту или као осталим који не користе тај смештај, односно према броју чланова породичног домаћинства и др.)?**

Утврдиће му се увећана накнада за 10% према броју чланова заједничког домаћинства и другим условима прописаним Правилником, као лицу које не користи смештај у војном објекту или војном хотелу.

**14. Ако лице купи стан субвенционисаним кредитом и после тога оде у прекоманду, да ли може да изда тај стан, с обзиром на то да није дозвољено издавање тих станова?**

У складу са одредбама Програма дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије забрањено је издавање у закуп некретнине за чију куповину су добијена средства из буџета Републике Србије до отплате кредита, осим у случају премештаја војног лица.

**15. Да ли ће се вратити новчана средства која су у износу од 4,5% издвајана од плата за стамбену изградњу?**

Средства за солидарну стамбену изградњу су издвајали сви запослени у СФРЈ, а не само у Војсци, која су улагана у друштвене станове, који се и данас деле. Сви припадници Војске имају и данас право на добијање станова и да исте откупе, по цени која је повољна у зависности од година оствареног радног стажа. Такође се деле и стамбени кредити са субвенцијом, и све то представља модалитете решавања стамбеног питања, тако да нико није искључен из тих модела, а свако одлучује на који начин ће решити своје стамбено питање.

**16. Шта је са војним непокретностима које су предвиђене за отуђење по „Мастер плану“?**

Проблем око отуђења војних непокретности је тај што су атрактивне само локације у већим местима које су у центру града, а не и оне које су на неатрактивним локацијама, као и у чињеници да већина локалних самоуправа нема финансијских могућности да обезбеди станове на својој територији за понуђене војне непокретности.

**17. Да ли се може на земљишту које није предвиђено за потребе МО, дати парцеле лицима за индивидуалну стамбену изградњу?**

Све непокретности, укључујући и земљиште, која не треба МО, нуди се локалној самоуправи, а од ње зависи да ли је по урбанистичким плановима за ту локацију предвиђена индивидуална стамбена изградња. Значи да то не зависи од МО, већ од локалне самоуправе.

**18. Да ли је Министарство одбране као послодавац професионалним припадницима у МО и ВС, обавезно да реши стамбено питање?**

Постоји обавеза министарства одбране да решава стамбено питање професионалних припадника МО и ВС, обзиром да постоји Правилник о решавању стамбених питања у МО, а решава се у складу са економским могућностима државе.

**19. Да ли професионално војно лице које је решило стамбено питање путем комерцијалног стамбеног кредита или путем Програма дугорочног стамбеног кредитирања професионалних лица Војске Србије и остварује право на накнаду трошкова у вези са решавањем стамбеног питања, може да рефинансира стамбени кредит уз задржавање права на наведену накнаду?**

Рефинансирање стамбеног кредита уз задржавање права на накнаду трошкова за решавање стамбеног питања је могуће у виду анексирања постојећег уговора у погледу каматних стопа ради стварања повољнијег положаја корисника кредита, али искључиво код матичне банке, са којом лице има уговор о дугорочном стамбеном кредитирању.

Наиме, у складу са чланом 22. Правилника о накнади путних и других трошкова и других примања у Војсци Србије лице које остварује право на накнаду дела трошкова за закуп стана и које се писмено изјасни да ће своје стамбено питање решавати трајно путем кредита, а не према прописима о решавању стамбених потреба у Министарству одбране и Војсци Србије, и ако на тај начин реши своје стамбено питање наставља да остварује накнаду дела трошкова за закуп стана увећану за 10% најдуже до потпуне отплате кредита, али не дуже од 240 месеци од почетка отплате кредита.

Кредит за рефинансирање подразумева отплату постојећег дуга по основу једног или више добијених кредита новим кредитом, обично у истом износу и са истим средствима обезбеђења, али под другачијим условима (каматна стопа, дужи рок отплате, грејс период или почек). Уколико би се десило да лице (које остварује право на накнаду дела трошкова за закуп стана увећану за 10%) склопи уговор о рефинансирању стамбеног кредита са другом банком (не са банком са којом има уговор о дугорочном стамбеном кредиту), та банка би, на основу уговора о рефинансирању кредита, потпуно отплатила дугорочни стамбени кредит, што, сагласно одредби члана 22. став 1. Правилника, подразумева престанак права на накнаду јер је стамбени кредит потпуно отплаћен.

Међутим, уколико дугорочни стамбени кредит за који је склопљен уговор не би био отплаћен, већ када би се само мењали услови отплате кредита у виду смањења каматне стопе, о чему би требало закључити анекс уговора о стамбеном кредитирању са банком са којом је потписан уговор о стамбеном кредиту, у континуитету се наставља и право на накнаду трошкова у вези са решавањем стамбеног питања у периоду утврђеним решењем, а најдуже до потпуне отплате стамбеног кредита, јер стамбени кредит није отплаћен.

Овакво нормативно уређење у потпуности омогућава корисницима кредита да путем смањења каматних стопа, услед промењених услова, смање висину отплатне рате кредита и побољшају свој материјални положај, уз задржавање осталих права, док класичним рефинансирањем код друге банке долази до потпуне отплате кредита и лицу престаје право на накнаду трошкова у вези са решавањем стамбеног питања, што представља, у овим условима и један вид заштите корисника кредита јер је класично рефинансирање углавном неповољно.

Овде не треба сметнути са ума да и рефинансирање кредита изазива одређене трошкове, који често превазилазе корист од самог рефинансирања, тако да, када је у питању рефинансирање, треба се добро информисати о предностима и недостацима истог пре упуштања у било какву активност рефинансирања.