

ПРОГРАМ РЕФИНАНСИРАЊА СУБВЕНЦИОНИСаниХ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА ПРОФЕСИОНАЛНИХ ВОЈНИХ ЛИЦА ВОЈСКЕ СРБИЈЕ

I. УВОД

1.1. Основе модела стамбеног кредитирања

У циљу решавања стамбених питања професионалних војних лица Војске Србије, почев од 2008. до 2018. године законом о буџету одређивана су финансијска средства, која су коришћена у складу са Програмом дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица за одређену буџетску годину, којим су били утврђени услови и начин коришћења кредита, модели стамбеног кредитирања, додела кредитних средстава из буџета, рокови отплате, инструменти обезбеђења потраживања банке и Републике Србије и приоритет коришћења средстава.

Средства из буџета Републике Србије одобравана су, у складу са Програмом дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица, корисницима кредита који су запослени као професионална војна лица за дугорочно кредитирање куповине, односно изградње стамбеног објекта, а који су испуњавали услове за добијање стамбеног кредита, услове потребне за осигурање стамбеног кредита, као и остале услове утврђене Програмом.

Програм је реализован преко банака које су имале закључен Уговор са Републиком Србијом и Националном корпорацијом о регулисању међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије уз коришћење средстава из буџета Републике Србије.

Дугорочна кредитна средства које је из буџета Републике Србије кориснику кредита обезбедила и одобрила Република Србија, 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.

Преостали износ од цене некретнине кориснику кредита је обезбедила и одобрила банка која је у години реализације стамбеног кредита закључила Уговор са Републиком Србијом и Националном корпорацијом о регулисању међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије уз коришћење средстава из буџета Републике Србије и на основу тога учествовала у реализацији Програма дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије.

Корисник кредита у периоду до максимално 25 година отплаћује део кредита добијен од банке. По истеку периода отплате кредитних средстава добијених од банке корисник кредита наставља да отплаћује кредитна средства додељена из буџета Републике Србије, које отплаћује најкасније од 25 до 30 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.

II. РЕФИНАНСИРАЊЕ ДЕЛА КРЕДИТА ИЗ СРЕДСТАВА БАНКЕ

2.1. Услови и период отплате кредитних средстава из буџета Републике Србије

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, осим уколико корисник кредита рефинансира део кредитних средстава исплаћених из средстава банке код друге банке која је у години реализације кредита закључила Уговор са Републиком Србијом и Националном корпорацијом о регулисању међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије уз коришћење средстава из буџета Републике Србије.

Корисник кредита ће задржати услове и период отплате кредитних средстава додељених из буџета Републике Србије уколико рефинансира део кредитних средстава исплаћених из средстава банке и код банке која закључи Уговор са Републиком Србијом и Националном корпорацијом о регулисању међусобних односа у пословима рефинансирања стамбених кредита професионалних војних лица Војске Србије са обавезом администрирања и сервисирања повраћаја средстава датих у периоду од 2008. до 2018. године из буџета Републике Србије на име дугорочног стамбеног кредитирања ПВЛ.

Уговор из става 2. ове тачке могу закључити банке које су биле потписнице Уговора са Републиком Србијом и Националном корпорацијом о регулисању међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије уз коришћење средстава из буџета Републике Србије у периоду од 2008. до 2018. године.

2.2. Рефинансирање дела кредитних средстава исплаћених из средстава банке

Корисник кредита банци, која закључи Уговор са Републиком Србијом и Националном корпорацијом о регулисању међусобних односа у пословима рефинансирања стамбених кредита професионалних војних лица Војске Србије са обавезом администрирања и сервисирања повраћаја средстава датих у периоду од 2008. до 2018. године из буџета Републике Србије на име дугорочног стамбеног кредитирања ПВЛ, подноси захтев за рефинансирање дела кредитних средстава исплаћених из средстава банке и комплетну документацију коју банка утврђује за рефинансирање стамбеног кредита.

Обавеза банке, која доносе позитивну одлуку о одобравању рефинансирања дела кредита из средстава банке са обавезом администрирања и сервисирања повраћаја средстава датих у периоду од 2008. до 2018. године из буџета Републике Србије на име дугорочног стамбеног кредитирања ПВЛ је да у сваки појединачан уговор о кредиту унесе и одредбе које предвиђају:

- 1) забрану издавања у закуп некретнине за чију куповину су добијена средства из буџета Републике Србије до отплате кредита, осим у случају премештаја војног лица;
- 2) забрану отуђења заложене непокретности, односно непокретности чија се куповина кредитира из средстава Банке и буџета Републике Србије, 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;
- 3) корисник кредита током отплате кредита може отуђити стечену непокретност за чију куповину су добијена средства из буџета Републике Србије све до коначне отплате кредита само на основу уговора о размени непокретности односно уз истовремено

закључење уговора о продаји постојеће непокретности и уговора о куповини нове непокретности;

- 4) 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 залога - хипотеке I реда установљено у корист Банке и Републике Србије по одобреном уговору о кредиту;
- 5) обавезу корисника кредита да у случају самовољног престанка службе у Војсци Србије или престанка службе у Војсци Србије без права на пензију субвеницију 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.

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).

III. КОРИШЋЕЊЕ КРЕДИТА

3.1. 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.

3.2. Рок отплате кредита, наплата кредита и каматна стопа

Корисник кредита у периоду до максимално 25 година отплаћује део кредита добијен од банке, од пуштања кредита у течај.

Кредитна средства додељена из буџета Републике Србије корисник кредита отплаћује након истека периода отплате кредита из става 1, а најкасније од 25 до 30 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, осим уколико корисник кредита рефинансира део кредитних средства исплаћених из средстава банке, у складу са одредбама овог програма.

Укупан рок отплате кредита не може бити дужи од 30 година од почетка отплате кредита.

Каматна стопа за део кредита који рефинансира банка одређује се у складу са актима пословне политике, а максимално шестомесечни EURIBOR + 3% на годишњем нивоу.

3.3. 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.

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.