

NACIONALNA KORPORACIJA ZA OSIGURANJE STAMBENIH KREDITA – POJAM, ULOGA I ZNAČAJ

REZIME: Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita je u Srbiji, od trenutka osnivanja, osigurala više od 80.000 kredita. Njeno postojanje je doprinelo da veliki broj građana dobije stambeni kredit, jer osiguranjem stambenih kredita se postiže niža kamatna stopa. Korporacija osigurava tzv. komercijalne stambene kredite, odnosno kredite odobrene fizičkim licima za kupovinu stana bez subvencije države, kao i subvencionisane stambene kredite, kod kojih država obezbeđuje korisniku kredita kreditna sredstva, najčešće bez kamate. Krediti koji se osiguravaju su obezbeđeni hipotekom, koja se upisuje na uknjiženom objektu ili objektu u izgradnji. Prilikom osigurnja stambenih kredita, kao i prilikom odobravanja stambenih kredita, naročita pažnja se pridaje kriterijumu koji predstavlja odnos traženog iznosa kredita i procenjene vrednosti nepokretnosti. Taj kriterijum LTV – *loan to value*, ukazuje na nivo rizika odobravanja i osiguranja jednog stambenog kredita; što je LTV viši, veći je rizik za banku a i Korporaciju prilikom prihvatanja osiguranja kredita. Usled toga i visina premije osiguranja koja se plaća Korporaciji zavisi, pored drugih kriterijuma, i od visine LTV-a. Kod nižih vrednosti LTV-a, propisana je i niža premija osiguranja koja će biti obračunata. Korporacija je pravno lice koje je osnovano zakonom i odgovorno je za svoj rad Vladi Republike Srbije. Korporacija je osnovana po ugledu na model kanadske korporacije *Canada Mortgage and housing corporation*, sa kojom pored sličnosti ima i razlike, koje su naročito izražene usled različitog perioda osnivanja kao i faze kroz koje je tekao razvoj *Canada mortgage and housing corporation*.

Ključne reči: nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita, stambeni krediti, hipoteka, LTV

* dipl. pravnik, Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita, Beograd,
e-mail: vladana.petrakis@yahoo.com

Uopšte o osiguranju stambenih kredita

Osiguranje stambenih kredita postoji u mnogim zemljama, iako se najviše koristi u Australiji, Hong Kongu, Francuskoj, Holandiji i SAD. U velikom broju zemalja je osiguranje kredita obavezno za kredite sa visokim LTV-om ili je država direktno uključena u osiguranje stambenih kredita, kao što je slučaj sa Republikom Srbijom. U Hong Kongu, Kanadi, Holandiji, Meksiku i Sjedinjenim Američkim Državama, država učestvuje u osiguranju stambenih kredita. U mnogim zemljama su vladine agencije jedina društva za osiguranje stambenih kredita.¹

Neke zemlje još uvek nemaju ustaljenu praksu a neke nemaju ni izgrađen sistem osiguranja stambenih kredita.²

Za druge, kao što je SAD, tipično je izbegavanje privatnih osiguranja stambenih kredita od strane korisnika, te se time osiguravajuća društva stavljaju pod pritisak da smanje premije koje naplaćuju.³ U nekim zemljama, kao što je Danska, ukoliko je LTV veći od 80%, potrebno je da kredit bude osiguran, ali se može desiti da je osiguranje kredita potrebno čak i u slučaju nižeg LTV-a, ukoliko korisnik kredita ima nizak kreditni skor ili ukoliko ga poverilac proceni kao rizik.⁴ U Poljskoj nije bio izgrađen sistem osiguranja stambenih kredita obezbeđenih hipotekom iako na tržištu postoje neke privatne kompanije (uglavnom inostrane) koje se bave ne životnim osiguranjem odnosno osiguranjem imovine i stambenih kredita, kao i životnim osiguranjem. Te kompanije imaju različite mehanizme i pravila, te usled nedostatka pravnog okvira može doći do problema na tržišnoj utakmici, najpre na polju konkurencije. U Poljskoj se može zahtevati privatno osiguranje stambenih kredita u slučaju da je učešće korisnika kredita manje od 20%.⁵

Vlasti u Poljskoj se podstiču da stvore regulatorni okvir za primenu i korišćenje osiguranja stambenih kredita.⁶

U zemljama u kojima osiguranje stambenih kredita (obezbeđenih hipotekom) služi hipotekarnom tržištu, osiguranje se posmatra kao činilac koji

¹ Jovanović, S. (2014). Pravni aspekti osiguranja od elementarnih nepogoda, *Pravo - teorija i praksa* 31, (7-9), str. 16.

² Herman, V. (2013). Odnos prava na mirovinsko osiguranje i imovinskih prava bračnih drugova u komparativnim evropskim sustavima, *Pravo - teorija i praksa*, 29 (1-3), str. 60.

³ Krstinić D., Počuča S. (2013) Istorijski razvoj životnog osiguranja, *Pravo - teorija i praksa*, 30 (4-6), str. 25.

⁴ Preuzeto sa: <http://mortgageboon.com/Denmark-IL/mortgageinsurance>, Denmark IL home loan professionals, Mortgage insurance in Denmark

⁵ The Polish National credit union. Preuzeto sa: <http://pnculoansonline.com/rates.asp>

⁶ The World bank, Housing finance technical note, January 2014.

značajno doprinosi povećanju mogućnosti korisnika kredita da kupi stambeni objekat.⁷

Kada su u pitanju agencije odnosno pravna lica koje se bave osiguranjem stambenih kredita, bilo da su u privatnom ili državnom vlasništvu, važno je da budu pod strogom kontrolom. Često se od tih pravnih lica zahteva da se bave samo osiguranjem stambenih kredita, a ne i drugim vrstama osiguranja, radi smanjenja rizika. U prilog tome da je potrebno da ova osiguranja budu potpuno odvojena od drugih odnosno da se pravno lice koje obavlja osiguranje bavi isključivo osiguranjem stambenih kredita, govore i potencijalni katastrofalni gubici koji se vezuju za hipoteke.⁸

Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita (NKOSK) je osnovana pre deset godina, Zakonom u maju 2004. godine, kao pravno lice specijalizovano za osiguranje potraživanja po osnovu stambenih kredita koje odobravaju banke i druge finansijske organizacije, koja su obezbeđena hipotekom, kao i za obavljanje drugih poslova u vezi sa tim osiguranjem,⁹ a koje je svojstvo pravnog lica steklo upisom u sudski registar.¹⁰

Delatnost Korporacije je definisana kao: osiguranje potraživanja po osnovu stambenih kredita koje odobravaju banke i druge finansijske organizacije, koje su obezbeđene hipotekom, zatim posredovanje u prenosu potraživanja obezbeđenih hipotekom, potom izdavanje hartija od vrednosti na osnovu uspostavljene hipoteke u skladu sa zakonom kao i pružanje stručne pomoći državnim organima, bankama i drugim finansijskim organizacijama i drugim zainteresovanim licima u oblasti poboljšanja uslova za finansiranje stambene izgradnje i obavljanje drugih poslova pod uslovima predviđenim Statutom i drugim opštim aktima, aktima poslovne politike i Pravilima poslovanja Korporacije.¹¹

Prilikom osnivanja NKOSK, težnja je bila da Korporacija treba da prati kanadski koncept osiguranja stambenih kredita, po ugledu na *Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)*, premda je Korporacija svojevrsna institucija za koju se ne može nikako reći da je ista kao *CMHC*, koja je osnovana 1946. god. S obzirom da se počeci rada Korporacije vezuju za donošenje Zakona o Nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita

⁷ Blood, R. (1998). Prospective role of mortgage insurance in support of housing finance in Poland

⁸ Dwight, J. (2006). Monoline Restrictions, with Applications to Mortgage Insurance and Title Insurance. *Review of Industrial Organization*, 28, pp. 83-108.

⁹ Zakon o nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita, član 1, *Službeni glasnik RS*, br. 55/04.

¹⁰ Ibid., član 2.

¹¹ Ibid., član 9.

2004 godine, a da se počeci *CMHC* vezuju za donošenje Nacionalnog zakona o stanovanju 1944., jasno je da je *CMHC* morala da prođe kroz različite stupnjeve razvoja. U Kanadi je prisutno paralelno postojanje korporacija u privatnom vlasništvu, koje se bave osiguranjem stambenih kredita.

Faze u razvoju *CMHC*

Osnovne faze razvoja *CMHC* se mogu podeliti po dekadama od osnivanja.

Prva faza se odnosi na posleratni period 1940-ih godina, i u znaku je ponovne gradnje i razvoja Kanade. Cilj joj je bio udomljavanje odnosno rešavanje stambenog pitanja ratnih veterana kao i predvođenje nacionalnog programa za izgradnju. Čitav period 40-ih je, kada je *CMHC* u pitanju, obeležen socijalnim pitanjima, baveći se socijalno ugroženim stanovništvom.¹²

Druga faza razvoja, 1950-ih, obuhvata period izgradnje čitave zajednice, kroz različite projekte za izgradnju u kojima učestvuje. Za taj period je karakteristična izgradnja kuća novijeg, modernijeg dizajna, predstavljanje osiguranja stambenih kredita obezbeđenih hipotekom, sa učešćem od 25%, kako bi se što većem broju građana Kanade omogućilo rešavanje stambenog pitanja.¹³

Treća faza u razvoju, od 1960-ih, predstavlja period svojevrzne renesanse kanadskih gradova. U ovoj fazi se grade sve veći stambeni objekti u Kanadi i prvi put se uključuje i podrum kao stambeni prostor. O izuzetnom značaju ove faze razvoja *CMHC*, svedoči da je tada kroz istraživanje i gradnju, *CMHC* podigla standarde kanadske gradnje i ubrojala ih među najviše u svetu.

Za četvrtu fazu, odnosno period 1970-ih, je karakteristična ponovo uloga *CMHC* u pomaganju socijalno ugroženom stanovništvu, očuvanju istorijskih naselja, gradnji u ruralnim područjima. U tom periodu je *CMHC* predstavila i Rezidencijalni rehabilitacioni pomoćni program (*Residential rehabilitation assistance program*) radi popravke kuća koje nisu mogle da ispune osnovne životne i zdravstvene standarde, kao i pomaganju onesposobljenim osobama da steknu svoje domove.

Peta faza razvoja i uloge *CMHC*, vreme 1980-ih, se ogleda u omogućavanju što većem broj ljudi da steknu vlasništvo na stambenim objektima. Iako je za taj period karakteristična visoka kamatna stopa za odobrene kredite, stambeni objekti su postajali sve veći i luksurniji.

Šesta faza razvoja, 1990-ih, se odlikuje novim konceptom gradnje, odnosno konceptom energetske efikasnosti i očuvanja resursa. Bez obzira na sadržinu ovog koncepta, još uvek je u ovom periodu prisutan problem

¹² CMHC History. Preuzeto sa: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/hi/>

¹³ Ibid.

nemogućnosti građana da priušte sebi stambene objekte, usled recesije, otpuštanja i opšte socijalno ekonomske nesigurnosti. Kroz zakonske promene,¹⁴ omogućeno je osiguranje stambenih kredita, sa obaveznim učešćem od 5%. Pređašnje postojanje programa kojim je omogućeno da kupci prvog stambenog objekta mogu da imaju učešće samo 5%, iskoristilo je oko 600.000 kanadana za kupovinu prvog stambenog objekta, dok je novim promenama omogućeno da ponovni kupci mogu da iskoriste mogućnost kupovine sa učešćem od samo 5%; CMCH je omogućila ne samo da kanadski državljani stiču stanove, ona je bila ključ zdravog funkcionisanja građevinske industrije u Kanadi, jer u potpunosti štiti poverioce od neispunjenja obaveza od strane korisnika kredita, i time podstiče investicije u stambenu izgradnju što dovodi do stvaranja novih radnih mesta.¹⁵ Za taj period je karakteristično i nastojanje kanadske korporacije da podeli svoja iskustva koja se tiču gradnje i samog rada sa drugim zemljama.

Savremeni razvoj i aspekti kanadske korporacije se odnose na period od 2000. godine do danas i predstavljaju sedmu fazu razvoja. Veća dostupnost stambenih objekata je omogućena kroz uvođenje Kanadskih hipotekarnih obveznica.

Smatra se da je regulisanje hipotekatnog tržišta na konzervativan način, uključujući i to da svi krediti čiji je LTV preko 80%, moraju biti osigurani, doprinelo postojanju stabilnog tržišta hipotekarnih kredita.¹⁶

Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita, kao i CMHC, je u državnom vlasništvu. Ipak, prvobitni razlozi osnivanja su im potpuno drugačiji, iako je koncept kanadske korporacije služio kao uzor prilikom osnivanja Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita.

Organe NKOSK predstavljaju upravni odbor, nadzorni odbor i direktor.¹⁷ Predsednika i članove Upravnog odbora Korporacije imenuje Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove finansija.¹⁸

Upravni odbor podnosi izveštaj o poslovanju Korporacije svakih šest meseci.

¹⁴ Promene se odnose na dva najvažnija propisa koji se tiču CMHC-The National housing act i The Canada mortgage and housing corporation act

¹⁵ Alfonso Gagliano on National housing act, In the House of Commons, on May 7th, 1999, Preuzeto sa: <https://openparliament.ca/debates/1999/5/7/alfonso-gagliano-1/only/>

¹⁶ Freeland, Chrystia (2010). What Toronto can teach New York and London. *Financial Times* January 29.

¹⁷ Korporacija je do sada imala dva direktora i tri vd direktora, a najduži period da je jedno lice bilo direktor je šest godina.

¹⁸ Zakon o nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita, član 12, *Službeni glasnik RS*, br. 55/ 04.

Direktora Korporacije imenuje i razrešava Vlada, na predlog Ministarstva finansija, koja daje saglasnost na Statut Korporacije, Pravila poslovanja Korporacije, program rada, finansijski plan, akt o organizaciji i sistematizaciji radnih mesta Korporacije i odluke o promeni oblika organizovanja Korporacije.

Vlada podnosi godišnji izveštaj o poslovanju Korporacije Narodnoj skupštini Republike Srbije.

Opšti akti NKOSK

Najvažniji opšti akt Korporacije je Statut, koji je donet 2004. godine na prvoj, konstitutivnoj sednici Upravnog odbora.¹⁹ Statut sadrži odredbe o nazivu i sedištu Korporacije, organima i njihovoj delatnosti, načinu odlučivanja organa, zastupanju, postupku izmene Statuta i drugim pitanjima od značaja za rad Korporacije.

Korporacija u poslovanju sa inostranstvom, pored naziva na srpskom jeziku, može da upotrebljava i naziv na engleskom jeziku *National Mortgage Insurance Corporation*.

Naročita pažnja u Statutu je posvećena delu koji se odnosi na sredstva za ostvarivanje delatnosti i poslovanje. Sredstva za osnivanje i početak rada Korporacije obezbeđena su u budžetu Republike Srbije. Iako je Statutom Korporacije ukupan nominalni iznos obaveza Korporacije, koje proizlaze iz obavljanja delatnosti, može biti najviše do šesnaest puta veći od iznosa kapitala Korporacije, do sada je Vlada Republike Srbije, na obrazložen zahtev Korporacije, davala saglasnost za povećanje obima preko tog iznosa za određeni vremenski period.

U delu koji se odnosi na poslovanje Korporacije navodi se da se poslovanje Korporacije vrši saglasno godišnjem programu rada Korporacije kojim se utvrđuju vrsta i obim poslova i iznosi potrebni za njihovo izvršenje. Godišnji program rada donosi se najkasnije do 31. marta tekuće godine. Program rada Korporacije sprovodi direktor Korporacije.

U Statutu je navedeno da Odluku o raspodeli dobiti donosi Upravni odbor Korporacije, uz saglasnost Vlade.

Statutom su detaljno opisani položaj, ovlašćenja i odgovornosti svih organa Korporacije, definisani podaci koji će se tretirati kao poslovna tajna i navedeni načini na koji će javnost rada Korporacije biti zagarantovana. Osim toga, nabrojani su najvažniji opšti akti Korporacije.

Uloga Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita

¹⁹ Donet na osnovu zakona o NKOSK-u.

Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita je osnovana kao pravno lice specijalizovano za osiguranje potraživanja po osnovu stambenih kredita koje odobravaju banke i druge finansijske organizacije, koja su obezbeđena hipotekom, kao i za obavljanje drugih poslova u vezi sa osiguranjem.

Iako se uloga Korporacije sa aspekta banke naročito vidi u slučaju kada korisnik kredita prestane da mesečno isplaćuje svoje obaveze po osnovu stambenog kredita, ne treba zanemariti ni činjenicu da se kroz osiguranje kredita od strane Korporacije fizičkim licima smanjuje kamatna stopa za odobrene kredite, te da zahvaljujući tom mehanizmu stambeni krediti postaju sve atraktivniji potencijalnim korisnicima kredita, koji u mnogim slučajevima dolaze do zaključka da je visina mesečne rate kredita jednaka ili približna visini zakupnine koju bi plaćali u svojstvu zakupca.

Korporacija je međusobne odnose sa poslovnim bankama regulisala Ugovorima o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke. Navedenim ugovorima je definisano da poslovna banka uplaćuje ukupan iznos premije osiguranja na račun Korporacije. Visina premije utvrđena je ugovorom između Korporacije i poslovne banke.²⁰ Visina premije može biti uvećana za 0,45% u odnosu na prethodno navedenu u zavisnosti da li je kredit bio indeksiran u CHF, za 0,25% u zavisnosti da li korisnik ima ili nema plaćeno životno osiguranje (Korporacija ne zahteva obavezno životno osiguranje korisnika kredita kao neophodnu pretpostavku osiguranja kredita već uvećava premiju osiguranja za 0,25% usled nedostatka životnog osiguranja, ali pojedine banke zahtevaju da korisnik kredita osigura život da bi kredit bio odobren od strane banke, kao deo svoje poslovne politike), za 0,5% ukoliko je predmet hipoteke objekat u izgradnji. Premija osiguranja može biti uvećana za 0,15% ukoliko je predmet hipoteke objekat koji je legalizovan po osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS, 72/09) na osnovu minimalne tehničke dokumentacije iz članova 188, 189 i 191.²¹ Visina premije može zavisiti i od stepena kreditne zaduženosti korisnika kredita i solidarnog dužnika, kada premija može biti dodatno uvećana 0,5%, 1% odnosno 1,5% ukoliko je stepen kreditne zaduženosti korisnika kredita i solidarnog dužnika jednak ili veći od 60%, 70% odnosno 80%, respektivno. Visina premije zavisi

²⁰ Ugovor o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke. Preuzeto sa: http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/

²¹ Aneks Ugovora o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke. Preuzeto sa: http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents

od visine LTV-a. Premija se obračunava u odnosu na kredite indeksirane u EUR, CHF i u RSD.²²

LTV racio - važna promenljiva za prihvatanje osiguranja

Prilikom osiguranja stambenih kredita, za Korporaciju jedan od najznačajnijih faktora je LTV, za koju možemo reći da je promenljiva, zavisna od tržišne vrednosti i kredita odnosno kupoprodajne vrednosti nepokretnosti i kredita.

LTV racio je finansijski termin, koji je nepoznanica za većinu korisnika kredita, kojise sa njim susreću prilikom odobravanja, odnosno osiguranja kredita. Najprostije rečeno - LTV predstavlja odnos između (traženog) iznosa kredita i tržišne vrednosti nepokretnosti. Ukoliko je nepokretnost koja se kupuje istovremeno i nekretnina na koju se uspostavlja hipoteka, LTV predstavlja odnos između iznosa kredita i kupoprodajne vrednosti nekretnine pomnožen sa 100.²³ LTV jasno pokazuje koliko je odobrenje predmetnog kredita rizično za banku odnosno koliko je osiguranje stambenog kredita rizično za Korporaciju. Ukoliko je na primer traženi iznos kredita 80.000 EUR a procenjena tržišna vrednost nepokretnosti 100.000 EUR, LTV predstavlja odnos 80.000/100.000 od 100% i iznosi 80. Što je veći LTV to je veći i rizik za banku i Korporaciju. NKOSK je do 2011. godine osiguravala stambene kredite sa vrednošću LTV do 90% ali je odlukom Narodne banke Srbije²⁴ uvedeno obavezno minimalno učešće od 20% time što je propisano da banka može da odobri fizičkom licu kredit koji je obezbeđen hipotekom, ali pod uslovom da iznos odobrenog kredita nije veći od 80% vrednosti predmetne nepokretnosti prema proceni ovlašćenog procenitelja. Sada je maksimalna visina LTV-a za komercijalne stambene kredite koje osigurava Korporacija 80% dok je jedino za subvencionisane stambene kredite za profesionalna vojna lica dozvoljen viši LTV od 90%. Što je viši LTV, naročita pažnja se posvećuje primanjima korisnika kredita. U zemljama sa dužom istorijom osiguranja kredita²⁵ banke i finansijske organizacije nekad uslovnjavaju korisnike kredita sa višim LTV racio da osiguraju stambene kredite. Kako bi smanjile visoki rizik koji je posledica odobravanja takvog kredita (LTV racio viši od 80%), gotovo po

²² Aneks B Ugovora o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke, član 1. Preuzeto sa: http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/

²³ Prilog 5 osnovnog ugovora.

²⁴ Odluka Narodne banke o merama za očuvanje i jačanje stabilnosti finansijskog sistema, *Službeni glasnik RS*, br. 34/11.

²⁵ Kanada, SAD.

pravilu, kredit se dozvoljava samo korisnicima kredita sa visokim primanjima i urednom istorijom otplate stambenih kredita. Osiguranje kredita sa LTV raciom od 100% u zapadnim zemljama banke odobravaju izuzetno likvidnim klijentima. Krediti sa LTV raciom iznad 100% se nazivaju „*underwater mortgages*“. Ta situacija se događa najčešće kao posledica da je vrednost nepokretnosti u trenutku odobravanja kredita viša od vrednosti te nepokretnosti u nekom kasnijem trenutku, kada je zapravo ta nepokretnost značajno izgubila na vrednosti. Problemi koje uzrokuje situacija hipoteke koja je postala nepodobna su mnogobrojni – počevši od nemogućnosti korisnika kredita da pokrije prvobitni kredit i dobije povoljne uslove za novi stambeni kredit, koji bi da predmetnu nepokretnost proda i aplicira za drugi stambeni kredit, zatim teškoće da proda nepokretnost po staroj – većoj tržišnoj vrednosti čak i ukoliko se sa tim usaglase banka i organizacija nadležna za osiguranje kredita. Zapadne zemlje sa dugom tradicijom stambenih kredita i osiguranjem stambenih kredita se različitim mehanizmima bore od takvih situacija. Novinu u toj borbi svakako predstavlja i osnivanje različitih organizacija za zaštitu korisnika kredita od mogućnosti obezvređivanja u budućnosti vrednosti nepokretnosti koja je predmet hipoteke. Time se zapravo štite vlasnici stana odnosno korisnici kredita, ukoliko u nekom budućem trenutku bude bila niža vrednost nepokretnosti pod hipotekom od iznosa kredita, kako u slučaju npr. prodaje nepokretnosti, korisnik ne bi bio oštećen. Ipak, uslov za ovu vrstu osiguranja je da u trenutku osiguranja ne sme vrednost nepokretnosti biti niža od kredita.²⁶

Zaključak

Osiguranje stambenih kredita je karakteristično za razvijena tržišta, iako je na potpuno drugačiji način regulisano među zapadnim zemljama. Za mnoge evropske zemlje nije karakteristično osiguranje stambenih kredita, dok je u, na primer, Kanadi i SAD-u to pravilo. Osnivanje Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita je u mnogome podstaklo tržište i donelo višestruke koristi sa dugoročnim pozitivnim efektima. Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita je zaključivši ugovore sa poslovnim bankama doprinela da građani Srbije mogu da kupuju stambene objekte, čak i u vremenima svetske ekonomske krize koja je potresla neizostavno i srpsko tržište nepokretnosti. Iako se korisnici kredita ne nalaze u ugovornom odnosu sa Korporacijom, pozitivne efekte ugovora zaključenog između Korporacije i banke se naročito odražavaju na korisnika kredita. Smanjenje kamatne stope u

²⁶ Preuzeto sa: <https://www.underwatermortgageprotection.com>

slučaju osiguranja kredita je najevidentniji efekat pozitivne strane osiguranja. Smanjenje kamatne stope ne znači da je kamatna stopa fiksna, ali znači da je fiksni deo kamatne stope ograničen, kroz ukupno ograničenje visine celog anuiteta.

Osnivanje i razvoj društva za osiguranje stambenih kredita je odlika savremenih, tržišno orijentisanih država, koje žele da unaprede promet nepokretnosti, kroz smanjenje kamatne stope i preuzimanje dela rizika u slučaju dospeća kredita.

Iako je sporno da li pravno lice koje se bavi osiguranjem kredita treba da bude u državnom vlasništvu jer se smatra da je tada preveliki upliv i kontrola države u tržišne okvire, treba uzeti u obzir fazu i period odnosno stupanj razvoja hipotekarnog tržišta dotične države. Bez obzira što ne treba zanemariti činjenicu da hipotekarno tržište u Srbiji ima dugu istoriju²⁷, moderno tržište nepokretnosti i stambeni krediti u Srbiji svoj odgovor su našli u osnivanju privrednog društva od strane države, koje će se baviti poslovima osiguranja.

Postojanje jednog društva koje će obaljati poslove osiguranja komercijalnih stambenih kredita i subvencionisanih stambenih kredita, koje u okviru svojih organa donosi odluke o načinu osiguranja tzv. uslovnom ili bezuslovnom osiguranju, a koje je za svoj rad odgovorno Vladi Republike Srbije, je svakako jasan odgovor na stadijum razvoja hipotekarnog tržišta.

Bez obzira što Korporacija osigurava stambene kredite, ni u kom slučaju se ne može reći da ih ona i odobrava, iako korisniku kredita to može tako da izgleda, naročito kada su u pitanju subvencionisani stambeni krediti. Korporacija donosi odluku o formalnoj ispunjenosti uslova za odobravanje subvencionisanih stambenih kredita, koji su definisani u Uredbama odnosno Programima Vlade Republike Srbije, koji su na snazi u trenutku odlučivanja, te ih u tom slučaju prosleđuje drugim nadležnim organima. Količina predviđenih novčanih sredstava je ograničena tekućim Programima odnosno Uredbama.

Odlike srpskog tržišta hipotekarnih kredita, postojanje subvencionisanih stambenih kredita, specifičnosti projektnog finansiranja i nužnosti stroge kontrole vezane za postojanje i sadržinu kompletne dokumentacije za objekte u izgradnji, kao i dugogodišnja praksa osiguranja stambenih kredita od strane Korporacije u državnom vlasništvu bi mogle biti posredne smernice u prilog zadržavanja Korporacije u državnom vlasništvu.

²⁷ Nastanak hipotekarnog tržišta se vezuje za osnivanje Uprave fondova(1862), koja kasnije postaje Državna hipotekarna banka Kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca, kasnije Kraljevine Jugoslavije, odnosno posle Drugog svetskog rata prerasta u Investicionu banku.

U pravnoj teoriji osiguranja stambenih kredita u pojedinim zapadnim zemljama postaje stanovišta da je nepotreban uticaj države naročito u ovu vrstu osiguranja.²⁸

U srpskom pravu je zakonodavac predvideo mogućnost pretvaranja Korporacije u akcionarsko društvo, gde bi država ipak ostala većinski vlasnik, i u tom slučaju bi joj bile emitovane hartije od vrednosti od strane Korporacije, u visini uloženog kapitala²⁹, što se čini ispravnim s obzirom na razvoj i uslove srpskog hipotekarnog tržišta.

Vladana Petrakis

a graduated jurist, The National mortgage insurance corporation, Belgrade

THE NATIONAL MORTGAGE INSURANCE CORPORATION-THE CONCEPT, ROLE AND IMPORTANCE

A b s t r a c t

THE National mortgage insurance corporation in Serbia has insured more than 80.000 loans since its establishment. Its existence has contributed to a large number of citizens obtain a housing loan, because a mortgage insurance achieves a lower interest rate. Through the National mortgage insurance corporation a mortgage insurance can be achieved for housing loans, or loans to individuals for purchasing of apartments without the state subsidies as well as for the subsidized housing loans, in which the state provides loan funds for the borrower, often without an interest rate. The loans provided are secured by a mortgage insurance, which is entered on the registered premises or the building under construction. When insuring or granting housing loans, a special attention is given to a criterion which represents a comparison between the value of the loan and the assessed value of the real estate. This criterion, the so-called LTV -loan to value, indicates the level of risk and insurance approval of a housing loan; the higher LTV, the higher the risk for both the bank and Corporation when accepting a credit insurance. Consequently, the height of insurance premi-

²⁸ Fraser institute, Canada should follow Australian model and leave mortgage insurance to private sector, Preuzeto sa: <http://www.fraserinstitute.org/publicationdisplay.aspx?id=15879>

²⁹ Zakon o nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita, član 8, *Sl. glasnik RS*, br.55/04.

ums to be paid to the Corporation depends, among the other criteria, on the height of the LTV value. At the lower LTV, it is prescribed the lower insurance premium that will be calculated. The Corporation is a legal entity established by law and it is responsible to the Government of Republic of Serbia. It has been established after the model of the Canadian Corporation (The Canada mortgage and housing Corporation), but there are similarities and differences, which are especially marked because of different periods of establishment as well as the stages through which there flowed the development of the Canada mortgage and housing Corporation.

Key words: *the National mortgage insurance corporation, housing loans, mortgage, loan to value*

Literatura:

1. Denmark IL home loan professionals, Mortgage insurance in Denmark Preuzeto sa: <http://mortgageboon.com/Denmark-IL/mortgageinsurance>
2. The Polish National credit union. Preuzeto sa: <http://pnculoansonline.com/rates.asp>
3. The World bank. Housing finance tehnical note, January 2014
4. Blood, R. (1998). Prospective role of mortgage insurance in support of housing finance in Poland
5. Dwight, J. (2006). Monoline Restrictions, with Applications to Mortgage Insurance and Title Insurance, *Review of Industrial Organization* 28 (2) str. 83-108.
6. Jovanović, S. (2014). Pravni aspekti osiguranja od elementarnih nepogoda, *Pravo - teorija i praksa* 31 (7-9), str. 16-28
7. Krstinić D., Počuča S. (2013). Istorijski razvoj životnog osiguranja, *Pravo - teorija i praksa* 30 (4-6), str. 25-34
8. Herman, V. (2013). Odnos prava na mirovinsko osiguranje i imovinskih prava bračnih drugova u komparativnim evropskim sustavima, *Pravo - teorija i praksa* 29 (1-3), str. 60-73
9. CMHC History. Preuzeto sa: <http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/hi>
10. Freeland, Chrystia, What Toronto can teach New York and London, *Financial Times* January 29, 2010. <http://underwathermortgageprotection.com>

11. Alfonso Gagliano on National housing act, In the House of Commons, on May 7th, 1999, Preuzeto sa: <https://openparliament.ca/debates/1999/5/7/alfonso-gagliano-1/only/>
12. Ugovor o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke. Preuzeto sa: http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/
13. Aneks Ugovora o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke i Aneks B Ugovora o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke. Preuzeto sa: http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/
14. Zakon o nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita, *Službeni glasnik*, br. 55/04
15. Zakona o planiranju i izgradnji, *Službeni glasnik RS*, 72/09
16. Odluka Narodne banke o merama za očuvanje i jačanje stabilnosti finansijskog sistema, *Službeni glasnik RS*, br. 34/11
17. Zakon o hipoteci, *Službeni glasnik RS*, br. 115/05
18. Fraser institute, Canada should follow Australian model and leave mortgage insurance to private sector. Preuzeto sa: <http://www.fraserinstitute.org/publicationdisplay.aspx?id=15879>