



**GOSTUJUĆE PREDAVANJE  
NARODNA BANKA SRBIJE  
CENTAR ZA EDUKACIJU  
KORISNIKA FINANSIJSKIH USLUGA**



**„HIPOTEKE I HIPOTEKARNI KREDITI“**

U okviru realizacije vežbi iz predmeta Finansijska tržišta i Poslovne finansije, organizovano je gostujuće predavanje stručnjaka iz Narodne banke Srbije – Centra za edukaciju korisnika finansijskih usluga, 02.12.2016. godine, u amfiteatru A2 Beogradske poslovne škole – Visoke škole strukovnih studija na temu „*Hipoteke i hipotekarni krediti*“.



Kao organizacioni deo Narodne banke Srbije, Centar za zaštitu i edukaciju korisnika finansijskih usluga, u okviru svoje nadležnosti razmatra prigovore fizičkih i pravnih lica na rad davalaca finansijskih usluga koje supervizira Narodna banka Srbije, odnosno u slučajevima kada korisnik finansijskih usluga smatra da se banka, davalac finansijskog lizinga, osiguravajuće društvo ili društvo za upravljanje dobrovoljnim penzijskim fondovima ne pridržava odredaba zaključenog ugovora, dobrih poslovnih običaja ili objavljenih opštih uslova poslovanja (Zakon o zaštiti korisnika finansijskih usluga).



Nikola Đukić predstavio je pojam hipotekarnog kredita, ukupnu cenu kredita (kamate, kursne razlike, troškove obrade kredita i naknade koje je korisnik dužan da isplati banci), nominalnu, efektivnu, fiksnu i promenljivu kamatu stopu. Naglasio je specifičnosti predmeta hipoteke: nekretnina uknjižena u zemljišnoj knjizi, katastru nepokretnosti ili po pravilima tapiskog sistema (kada ne postoji zemljišne knjige ili katastar nepokretnosti);



Vrednost nepokretnosti koja je procenjena mora se pratiti najmanje jednom u tri godine. Istaknuto je da nekretnina mora biti osigurana od osnovnih rizika i da polisa osiguranje treba da bude vinkulirana na banku; predmet hipoteke ne sme da utiče na finansijsku sposobnost dužnika –korisnika hipotekarnog kredita (kao što je slučaj kada njegovi prihodi zavise od nepokretnosti npr. izdavanje).

*Goran Banjalučkić* je prezentovao Izveštaj Kreditnog biroa koji služi za procenu kreditnog rizika korisnika i sadrži podatke o tekućim obavezama (krediti, kreditne kartice, pozajmice po tekućim računima, preuzete obaveze žiranata i lizing), potencijalnim obavezama (jemstva za druge građane) i neurednostima (docnje, sporna potraživanja). Zahtev za izdavanje Izveštaja se može podneti bilo kojoj banci ili Kreditnom birou.

Predstavljeno je aktiviranje hipoteke (hipotekarni poverilac može, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, da namiri svoje potraživanje iz vrednosti nepokretnosti koja je predmet hipoteke, bez obzira u čijoj svojini ili državini se ona nalazi u tom trenutku). Studentima je pojašnjen postupak vansudske prodaje nepokretnosti: aukcijom ili neposrednom nagodbom.



*Nikola Dragojlović* je na praktičnom primeru prikazao obračun kredita (prodajna cena, učešće u %, godišnja nominalna kamatna stopa, period otplate u godinama, mesečna nominalna kamatna stopa, period otplate u mesecima, iznos kredita, administrativne naknade za obradu kredita, stvarno isplaćen iznos kredita, anuitetni faktor, mesečna rata kredita, godišnja efektivna kamatna stopa).

Prezentovan je plan otplate kredita (mesečna rata kredita, mesečni iznos kamate, otplata glavnice, stanje duga po kreditu) i uticaj kamatne stope i/ili perioda otplate na stvarno isplaćen iznos kredita.

Po završetku izlaganja gostujućih predavača usledila su pitanja studenata.