

ЗАКОН

О КОНВЕРЗИЈИ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА ИНДЕКСИРАНИХ У ШВАЈЦАРСКИМ ФРАНЦИМА¹

Предмет уређивања

Члан 1.

Овим законом уређују се права и обавезе банке и корисника финансијских услуга – физичког лица са којим је банка закључила уговор о стамбеном кредиту са валутном клаузулом – индексирани у швајцарским францима у поступку конверзије дуга по основу овог кредита у дуг индексирани у еврима.

Значење појединих појмова

Члан 2.

Поједини појмови, у смислу овог закона, имају следеће значење:

- 1) банка има значење утврђено у закону којим се уређују банке;
- 2) корисник је физичко лице које је са банком закључило уговор о кредиту који није намењен његовој пословној или другој комерцијалној делатности;
- 3) стамбена непокретност је кућа, стан и делови стамбене зграде који су намењени становању, гаража, односно гаражно место заједно са станом, као и земљиште са грађевинском дозволом за изградњу куће, с тим што се викендице не сматрају стамбеном непокретношћу;
- 4) уговор о кредиту је уговор којим је кориснику одобрен кредит намењен за куповину стамбене непокретности, односно њено реновирање и/или адаптацију и/или реконструкцију, као и за рефинансирање ових кредита, а који је индексирани, односно који садржи валутну клаузулу у швајцарским францима;
- 5) стамбени кредит је кредит који је предмет уговора о кредиту;
- 6) курс за конверзију је средњи курс швајцарског франка према еврима који се израчунава на основу званичних средњих курсева Народне банке Србије, динара према еврима и динара према швајцарском франку, важећим на дан конверзије;
- 7) дан конверзије је дан закључења уговора којим се врши конверзија из овог закона;
- 8) врста кредита је једна од следећих врста: кредит за куповину стамбене непокретности; кредит за реновирање и/или адаптацију и/или реконструкцију стамбене непокретности; кредит за рефинансирање стамбених кредита;

¹ Овај закон објављен је у „Службеном гласнику РС“, бр. 31/2019.

9) валутна клаузула има значење утврђено законима којима се уређује девизно пословање и облигациони односи.

Уговори о кредиту на које се закон примењује

Члан 3.

Одредбе овог закона примењују се на уговоре о кредиту код којих је на дан ступања на снагу овог закона отплата кредита у току, осим уговора код којих је до тог дана извршена конверзија стамбених кредита у стамбене кредите индексиране у еврима.

Одредбе овог закона примењују се и на уговоре о кредиту, односно на стамбене кредите код којих је до дана ступања на снагу овог закона дуг по кредиту доспео у целости, а није покренут поступак принудног извршења или вансудског намирења, односно код којих је до тог дана покренут или је у току поступак принудног извршења или вансудског намирења, укључујући и стамбене кредите код којих је извршена продаја стамбене непокретности која је била средство обезбеђења, а дуг није измирен у целости.

Начин спровођења конверзије и умањење дуга

Члан 4.

Банка код које корисник отплаћује стамбени кредит, односно која има потраживање по основу тог кредита на дан ступања на снагу овог закона дужна је да понуди конверзију преосталог дуга по том кредиту у дуг индексиран у еврима по курсу за конверзију.

Преостали дуг у смислу става 1. овог члана чини износ главнице на дан конверзије увећан за износ доспеле, а ненаплаћене редовне камате на дан конверзије.

Износ добијен конверзијом из става 1. овог члана умањује се за 38%.

Банка је дужна да на износ дуга из става 3. овог члана примени каматну стопу према понуди која је важила на дан 31. марта 2019. године, за кредите индексиране у еврима који су исте врсте и рочности и имају исти тип каматне стопе (променљива или фиксна) као и стамбени кредит.

Ако банка на дан 31. марта 2019. године није имала у понуди стамбене кредите индексиране у еврима – дужна је да примени каматну стопу из става 9. овог члана.

Ако је банка на дан 31. марта 2019. године имала у понуди стамбене кредите индексиране у еврима, али није имала те кредите који су исте врсте и/или рочности као стамбени кредит – дужна је да примени каматну стопу за стамбене кредите индексиране у еврима намењене за куповину стамбене непокретности, односно за стамбене кредите индексиране у еврима са рочношћу најприближнијом рочности стамбеног кредита.

Ако је стамбени кредит уговорен са фиксном каматном стопом, а банка на дан 31. марта 2019. године није имала у понуди стамбене кредите индексиране у еврима с тим типом каматне стопе – дужна је да примени променљиву каматну стопу коју је, за кредите индексиране у еврима исте врсте и рочности као стамбени кредит, примењивала на тај дан.

Понуда из ст. 4. до 7. овог члана подразумева стандардну, општу понуду и не обухвата понуду која се односи на посебне категорије клијената у смислу погодности на које ови клијенти имају право.

Променљива каматна стопа из ст. 4. до 7. овог члана не може бити већа од 3,4 + тромесечни или шестомесечни ЕУРИБОР, односно фиксна каматна стопа из ст. 4. до 7. овог члана не може бити већа од 4%.

Банка је дужна да у складу са овим чланом сачини нови план отплате кредита.

Започети судски и други поступци

Члан 5.

Парнични поступак чији је предмет спора у вези са валутном клаузулом код уговора о кредиту како је дефинисан овим законом покренут до дана ступања на снагу овог закона прекида се даном ступања на снагу овог закона.

Извршење у поступку принудног извршења, односно поступку вансудског намирења у вези са наплатом потраживања по основу уговора о кредиту како је дефинисан овим законом одлаже се од дана ступања на снагу овог закона и поступак може бити настављен само у складу са чланом 9. овог закона.

Рок за обрачун конверзије и достављање предлога кориснику

Члан 6.

Банка је дужна да у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона достави кориснику понуду за закључење уговора о конверзији уз индикативан обрачун конверзије кредита извршен по курсу на дан слања применом каматне стопе из члана 4. овог закона и предлог уговора којим се врши конверзија са новим планом отплате.

Коначан текст уговора којим се врши конверзија споразумно ће утврдити банка и корисник у складу са прописима.

Банка је дужна да документе из става 1. овог члана кориснику достави препорученом поштом, са повратницом или лично у пословници банке, ако га је претходно обавестила о могућности личног преузимања, као и да ове документе, заједно са доказом о уручењу, чува у досијеу корисника.

На писани захтев корисника који је банци достављен путем поште или путем електронске поште банка је дужна да документе из става 1. овог члана достави кориснику на трајном носачу података путем електронске поште или на други начин који договоре банка и корисник.

Обавезе корисника у вези с конверзијом кредита

Члан 7.

У случају да прихвати да се конверзија стамбеног кредита изврши у складу са овим законом, корисник је дужан да у року од 30 дана од дана пријема докумената из члана 6. овог закона о томе обавести банку и са банком закључи уговор о конверзији.

Банка доставља кориснику потписани уговор којим се врши конверзија кредита (у даљем тексту: уговор којим се врши конверзија) и план отплате по курсу за конверзију.

Правне последице закључења уговора којим се врши конверзија

Члан 8.

Уговор којим се врши конверзија не сматра се уговором о пренову (новацијом) у смислу закона којим се уређују облигациони односи.

Поступак принудног извршења, односно поступак вансудског намирења из члана 5. став 2. овог закона обуставља се закључењем уговора којим се врши конверзија, а банка нема право на накнаду трошкова тог поступка од корисника.

Последице неприхватања конверзије

Члан 9.

У случају да корисник у року из члана 7. овог закона не обавести банку да прихвата да се изврши конверзија кредита, односно не закључи са банком уговор којим се врши конверзија – отплата кредита се наставља у складу са уговором о кредиту, а поступци прекинути, односно одложени у складу са чланом 5. овог закона настављају се наредног дана од дана истека тог рока.

Средства обезбеђења

Члан 10.

Сва средства обезбеђења успостављена по основу уговора о кредиту остају на снази, без потребе њиховог поновног успостављања или уписа у регистре код надлежних државних органа, укључујући, без ограничења, и хипотеку и осигурање код Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

Све уплате Националне корпорације за осигурање стамбених кредита по основу исплаћених анuitета које су до дана ступања на снагу овог закона извршене за стамбене кредите из члана 3. овог закона, не сматрају се умањењем дуга корисника.

Све полисе осигурања живота закључене у вези са уговором о кредиту остају на снази, без потребе њиховог поновног издавања или измене.

У случају закључења уговора којим се врши конверзија корисник нема обавезу да обезбеди додатна средства обезбеђења испуњења обавеза у односу на она која су уговорена уговором о кредиту.

Банка не може од корисника захтевати накнаду било којих трошкова у вези са средствима обезбеђења из овог члана.

Трошкови конверзије

Члан 11.

Трошкови конверзије и умањења дуга из члана 4. овог закона падају на терет банке која врши конверзију у складу са тим чланом.

На захтев за накнаду трошкова у вези са конверзијом и умањењем дуга поднетог од стране банке из става 1. овог члана, Република Србија надокнадиће 15% од износа добијеног конверзијом из члана 4. ст. 1. и 2. овог закона.

Након подношења захтева из става 2. овог члана, Република Србија и банка подносилац захтева ће у року од седам дана од дана подношења захтева, у складу са ставом 5. овог члана, закључити уговор којим се утврђује износ који је Република Србија преузела као обавезу на име накнаде трошкова конверзије.

Средства за измирење обавеза Републике Србије насталих на основу закључених уговора са банкама из става 3. овог члана, обезбеђују се у буџету Републике Србије, а ради регулисања тих обавеза Република Србија ће емитовати обвезнице у складу са тржишним условима.

Влада ближе уређује садржину захтева из става 2. овог члана, услове и обавезне елементе уговора из става 3. овог члана, као и основне елементе обвезница, услове дистрибуције и наплате обвезница.

Акт из става 5. овог члана, Влада доноси у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 12.

Ако је у вези са применом конверзије кредита потребно извршити оверу одређеног документа или измену, упис или брисање одређених података у катастру непокретности или другом јавном регистру – јавни бележници, односно други имаоци јавних овлашћења који пружају ове услуге дужни су да те услуге пруже без накнаде.

Ако корисник закључи са банком уговор којим се врши конверзија и парнични поступак из члана 5. став 1. овог закона се оконча – свака странка, односно корисник и банка, снесе своје трошкове тог поступка.

Корисник не може сносити никакве додатне трошкове услед примене конверзије кредита.

Прелазни период

Члан 13.

Корисник је дужан да настави са отплатом рата, односно ануитета утврђених важећим планом отплате до дана закључења уговора којим се врши конверзија.

Разлику између износа уплаћеног у складу са ставом 1. овог члана и износа за уплату према новом плану отплате из члана 4. став 10. и члана 7. став 2. овог закона банка утврђује приликом доспећа прве следеће рате, односно ануитета из тог плана отплате и тако утврђену разлику третира као преплату по кредиту.

Порески третман конверзије кредита

Члан 14.

Износ умањења дуга утврђеног у складу са обрачуном из члана 4. овог закона који сноси банка у целости се сматра порески признатим расходом у смислу закона којим се уређује опорезивање добити правних лица.

Банка има право и на порески кредит у висини од 2% од износа преосталог дуга из члана 4. став 2. овог закона, што ће се ближе уредити законом којим се уређује опорезивање добити правних лица.

Банка је дужна да уз пореску пријаву за порез на добит која се односи на период у коме је у пословним књигама евидентиран расход из става 1. овог члана достави кумулативни сажетак обрачуна конверзије из члана 4. овог закона на основу кога је евидентиран тај расход, као и доказ из кога недвосмислено произлази да је расход порески третиран у складу са одредбом става 1. овог члана.

Приход остварен применом конверзије кредита не сматра се приходом корисника у смислу закона о порезу на доходак грађана.

Рачуноводствени третман потраживања банке по основу уговора којим се врши конверзија, односно третман овог потраживања у смислу прописа којима се уређују адекватност капитала банке и класификација билансне активе и ванбилансних ставки банке – може ближе уредити Народна банка Србије.

Народна банка Србије може уредити и начин на који ће се обезбедити примена овог закона путем инструмената монетарне политике и путем интервенција на девизном тржишту.

Надзор

Члан 15.

Надзор над применом одредаба овог закона спроводи Народна банка Србије у поступку посредне и непосредне контроле у складу са законом којим се уређује пословање банака.

Ако се у поступку из става 1. овог члана утврде неправилности у вези са применом одредаба овог закона, Народна банка Србије предузима мере према банци у складу са законом којим се уређује пословање банака.

Ступање на снагу

Члан 16.

Овај закон ступа на снагу 7. маја 2019. године.