

На основу члана 4. тачка 3), члана 14. став 1. тачка 11) и члана 15. став 1. Закона о Народној банци Србије („Службени гласник РС”, бр. 72/03, 55/04, 85/05 – др. закон, 44/10, 76/12, 106/12, 14/15, 40/15 – одлука УС и 44/18) и члана 28. став 7. Закона о банкама („Службени гласник РС”, бр. 107/05, 91/10 и 14/15),

Извршни одбор Народне банке Србије доноси

ОДЛУКУ

о привременим мерама за банке које се односе на стамбене кредите физичким лицима

"Службени гласник РС", број 78 од 12. септембар 2023.

1. Овом одлуком прописују се привремене мере и активности у циљу очувања стабилности финансијског система које је банка дужна да примени ради заштите дужника – корисника стамбених кредита.

2. Стамбеним кредитом у смислу ове одлуке сматра се кредит који је банка одобрила дужнику за куповину стамбене непокретности, и то у износу до 200.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан пуштања кредита у течај, а који је обезбеђен хипотеком на стамбеној непокретности.

Стамбена непокретност из става 1. ове тачке има значење утврђено одлуком којом се уређује адекватност капитала банке.

Дужником у смислу ове одлуке сматра се физичко лице које је корисник првог стамбеног кредита из става 1. ове тачке (у даљем у тексту: дужник).

3. Банка је дужна да, под условима и на начин који су утврђени овом одлуком, примени привремени застој на раст уговорене променљиве номиналне каматне стопе на стамбени кредит који је са овом каматном стопом одобрен дужнику до дана ступања на снагу ове одлуке, односно да умањи ову каматну стопу код тих кредита.

Номинална каматна стопа из става 1. ове тачке на стамбене кредите из тог става не може бити виша од 4,08%, што представља просечну пондерисану каматну стопу на стање стамбених кредита одобрених у Републици Србији коју је објавила Народна банка Србије са стањем на дан 31. јула 2022. године увећану за 30%.

Изузетно од става 2. ове тачке, у случају да је стамбени кредит одобрен дужнику у периоду од 31. јула 2022. године до дана ступања на снагу ове одлуке, при чему је у тренутку закључења уговора о том кредиту номинална каматна стопа из става 1. ове тачке била виша од 4,08% – номинална каматна стопа по том кредиту не може бити виша од номиналне каматне

стопе из плана отплате који је дужнику достављен при закључењу уговора о кредиту (први план отплате).

Ако на уговорени дан усклађивања висине номиналне каматне стопе по стамбеном кредиту утврди да је та стопа виша од прописане каматне стопе из става 2, односно става 3. ове тачке, банка је дужна да у року од 15 дана дужнику достави нови план отплате у складу с каматним стопама из тих ставова, као и обавештење о начину примене застоја, односно умањене каматне стопе у смислу ове одлуке.

Ако на уговорени дан усклађивања висине номиналне каматне стопе по стамбеном кредиту утврди да је та каматна стопа нижа од каматне стопе из става 2, односно става 3. ове тачке, банка је дужна да сачини нови план отплате у складу са уговором закљученим са дужником и достави га дужнику заједно са обавештењем о тој промени.

Привремени застој из става 1. ове тачке не примењује се ако банка на уговорени дан усклађивања висине номиналне каматне стопе по стамбеном кредиту утврди да је та каматна стопа у складу са уговором о стамбеном кредиту увећана, али није виша од каматне стопе из става 2. ове тачке.

4. Код стамбених кредита с променљивом каматном стопом које одобрава у периоду примене ове одлуке, банка је дужна да фикси део номиналне каматне стопе (маржа банке) утврди у проценту који није виши од 1,1% у том периоду, а након тог периода у проценту који је утврђен уговором о том кредиту.

Код стамбених кредита са фиксном каматном стопом које одобрава у периоду примене ове одлуке, банка је дужна да уговори да номинална каматна стопа не буде виша од 5,03%.

5. Потраживање према дужнику по којем у тренутку ступања на снагу ове одлуке тај дужник није био у доцњи дужој од 90 дана, односно које није било реструктурирано или проблематично, нити се сматрало проблематичним кредитом у смислу прописа Народне банке Србије, односно код којег није наступио статус неизмирења обавезе – неће се сматрати реструктурираним потраживањем, нити проблематичним потраживањима, као ни проблематичним кредитом у смислу прописа Народне банке Србије, односно неће се сматрати да је наступио статус неизмирења обавезе само по основу примене каматне стопе прописане овом одлуком.

Примена каматне стопе из ове одлуке не подразумева нужно да је дошло и до значајног повећања кредитног ризика.

По престанку примене ове одлуке банка нема право да од дужника потражује део камате који није обрачунавала и примењивала због примене каматне стопе прописане овом одлуком.

6. Поред мера утврђених у тач. 2. до 5. ове одлуке, банка је дужна да сваком кориснику финансијских услуга у смислу закона којим се уређује

заштита корисника финансијских услуга (у даљем тексту: корисник), у периоду примене ове одлуке, на његов захтев, омогући да без накнаде изврши отплату стамбеног кредита, у потпуности или делимично, без обзира на износ који се превремено отплаћује.

У случају делимичне превремене отплате из става 1. ове тачке, банка је дужна да омогући кориснику да преостали рок отплате стамбеног кредита остане исти или да се преостали рок отплате кредита скрати у складу са захтевом корисника, у зависности од опције за коју се корисник определи.

Банка је дужна да омогући кориснику да, у складу са овом одлуком, изврши потпуну или делимичну превремену отплату стамбеног кредита наредног радног дана од дана пријема захтева за превремену отплату.

Ако банка не поступи у року из става 3. ове тачке, нема право да наплати камату за коришћење кредита, односно превремено отплаћеног дела кредита, за период након истека тог рока.

7. Банка је дужна да дужницима по стамбеним кредитима из тачке 3. ове одлуке код којих је на дан ступања на снагу те одлуке, односно на дан доспећа прве рате по стамбеном кредиту након 1. октобра 2023. године уговорена променљива номинална каматна стопа виша од каматне стопе из става 2, односно става 3. те тачке – достави нови план отплате, који се примењује почев од рате кредита која доспева у октобру 2023. године, као и обавештење о начину примене умањене каматне стопе у смислу ове одлуке, и то најкасније пет дана пре доспећа те рате стамбеног кредита.

8. Банка је дужна да, почев од 1. октобра 2023. године, једном месечно Народној банци Србије доставља обавештење о спроведеним мерама и активностима предузетим у складу са овом одлуком.

9. Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“ и примењује се до 31. децембра 2024. године.

ИО НБС број 78

У Београду, 11. септембра 2023. године

Председавајућа

Извршног одбора Народне банке Србије

гувернер

Народне банке Србије,

др Јоргованка Табаковић, с.р.