

# **ЗАКОН**

## **О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА И НАЧИНУ ИЗМИРЕЊА ОБАВЕЗА КОРИСНИКА СТАМБЕНИХ КРЕДИТА СА ВАЛУТНОМ КЛАУЗУЛОМ У CHF – ШВАЈЦАРСКИ ФРАНАК**

### **Члан 1.**

Овим законом уређују се права корисника стамбених кредита с валутном клаузулом у CHF (швајцарски франак) према банкама закључених пре 15. јануара 2015. године, као и услови и начин остваривања и заштите тих права.

### **Члан 2.**

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

1) стамбени кредит је кредит којим је у форми уговора закљученим пре 15. јануара 2015. године давалац кредита одобрио финансијска средства кориснику кредита ради финансирања куповине, изградње, доградње или уређења некретнине, с валутном клаузулом у CHF (швајцарски франак);

2) давалац кредита (у даљем текст - банка) јесте банка у смислу одредби закона којима се уређује банке;

3) корисник кредита (у даљем тексту: корисник кредита) је физичко лице које је одобреним средствима по основу уговора о стамбеном кредиту по први пут прибавило у власништво некретнину и које у тој некретнини станује;

### **Члан 3.**

Банка је дужна да кориснику кредита из члана 1. овог закона понуди више начина којима се на нови начин уређују њихови међусобни односи међусобни односи и то:

1. банка је дужна да у року од 60 дана од дана ступања на снагу овог закона понуди корисницима кредита измене уговора индексираних у CHF (швајцарски франак) и закључених до 15. јануара 2015. године променом валуте индексације у другу валуту и то почев од дана закључења уговора;

2. банка је дужна је да кориснику кредита понуди могућност да се у обрачуну и отплати обавеза корисника по том уговору примењује званични средњи курс уговорене валуте индексације који је важио пре 15. јануара 2015. године;

Измене уговора у смислу става 1. тачке 2. овог члана производе дејство од 15. јануара 2015.

Банка је дужна да уз понуду за измену уговора у смислу става 1. тачке 1. 2. овог члана кориснику достави обрачун и предлог измењеног плана отплате.

### **Члан 4.**

Корисник кредита из члана 1. овог закона који је тешког имовног стања, односно чија задуженост по основу уговора о кредиту прелази 80% његових месечних примања, може поднети банци захтев за раскид уговора о стамбеном кредиту.

### **Члан 5.**

По пријему захтева из члана 4. овог закона банка је дужна да сачини предлог споразума о раскиду уговора те да га у року који не може бити дужи од 15 дана достави кориснику кредита.

**Члан 6.**

Споразумом о раскиду уговора о стамбеном кредиту корисник стамбеног кредита преноси банци у власништво и државину некретнину за коју је стамбени кредит одобрен, ослобођену било каквог терета и испражњену од лица и ствари а истовремено банка отписује кориснику све доспеле а неисплаћене као и све преостале неисплаћене ануитете кредита односно главницу , камату као и све пратеће трошкове.

**Члан 7.**

Банка је у обавези да после намирења својих потраживања продајом предметне некретнине кориснику кредита исплати евентуалну разлику која остане после њеног намирења.

**Члан 8.**

Корисник кредита из члана 1. овог закона који је тешког имовног стања, а чија задуженост по основу уговора о кредиту је већа од 60% а мања од 80% његових месечних примања може поднети банци захтев за раскид уговора о стамбеном кредиту са правом закупа некретнине.

**Члан 9.**

По пријему захтева из члана 8. овог закона банка је дужна да сачини предлог споразума о раскиду уговора о стамбеном кредиту и предлог уговора о закупу те да их у року који не може бити дужи од 15 дана достави кориснику кредита.

**Члан 10.**

Споразумом из члана 9. корисник преноси банци у власништво некретнину за коју је стамбени кредит одобрен а банка отписује кориснику све доспеле а неисплаћене као и све преостале неисплаћене ануитете кредита односно главницу , камату као и све пратеће трошкове, при чему се корисник кредита и банка обавезују да ће закључити уговор о закупу те некретнине на рок који не може бити краћи од три године, са обавезом корисника на плаћање закупнине банци.

Висина закупнине одређује се у висини просечне тржишне закупнине према подацима органа задуженог за наплату пореза према месту на којем се налази предметна некретнина.

**Члан 11.**

По истеку рока закупа банка ће огласити продају предметне некретнине, с тим да је дужна да ту некретнину прво понуди на продају кориснику као носиоцу права прече куповине по просечној тржишној цени према подацима органа задуженог за наплату пореза према месту на којем се та некретнина налази.

**Члан 12.**

Банка је у обавези да после намирења својих потраживања продајом предметне некретнине кориснику кредита исплати евентуалну разлику која остане после њеног намирења.

**Члан 13.**

Уколико. као носилац права прече куповине, не прихвати понуду банке из члана 11.овог закона, корисник је дужан да преда банци у државину предметну некретнину ослобођену било каквог терета и испражњену од лица и ствари.

**Члан 14.**

Банке су дужне да своје опште акте ускладе са одредбама овог закона у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

**Члан 15.**

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.

## **О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**

### **I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Уставни основ за доношење Закон о посебним условима и начину измирења обавеза корисника стамбених кредита са валутном клаузулом у CHF – швајцарски франак садржан је у члану 97. Устава Републике Србије, према коме Република Србија, поред осталог, уређује и обезбеђује остваривање и заштиту слобода и права грађана, монетарни, банкарски, девизни и царински систем, својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине и друге односе од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

### **II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Имајући у виду чињеницу да највећи број уговора закључених између давалаца и корисника финансијских услуга садржи валутну клаузулу, а да је услед доношења Закона о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и других сталних примања код корисника јавних средстава („Сл. гласник РС“ бр. 116/14) и Закона о привременом уређивању начина исплата пензија („Сл. гласник РС“ бр. 116/14), као и изменама и допунама Закона о раду, када су укинута одређени додаци и накнаде зарада у одређеним случајевима, дошло до драматичног смањења платежне способности грађана, што је довело до номиналног и реалног повећања њихове задужености, односно до отежаног или скоро немогућег испуњавања кредитних и других обавеза према банкама, што је још додатно отежано недавним флукуацијама девизног курса, посебно курса швајцарског франка, неопходно је обезбедити правни оквир за решавање драматично тешког положаја великог броја корисника финансијских услуга.

Поред тога треба имати у виду да је значајан број грађана има уговоре о кредиту индексиране у швајцарским францима, а то је према неким проценама негде око 22.000 грађана са око 80.000 чланова породица

Сем тога, предложеним решењима обезбеђује се и стабилност пословања банака односно спречава се урушавање банкарског сектора у Републици Србији, будући да предложене измене омогућавају да се банкама ануитети обавеза редовно измирију.

Предложене измене закона афирмишу уставно одређење (Члан 1. Устава) Републике Србије као државе социјалне правде.

### **III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА**

Члан 1. уређује се предмет Закона.

Члан 2. дефинише основне појмове на које се закон односи.

Члан 3. прописује обавезу банке да кориснику кредита понуди измену уговора закљученог пре 15. јануара 2015. године, будући да је тада централна банка Швајцарске донела одлуку која је имала утицај на кретање курса швајцарског франка. Поред тога овим чланом се ближе уређује модел измене.

Чл. 4-7. садрже одредбе које ближе уређују право корисника кредита да раскине уговор о кредиту у случају када је корисник кредита тешког имовног стања, односно када задуженост корисника прелази 80% његових месечних примања. Одредбама се ближе уређује и поступка и последице раскида уговора у овом случају.

Чл. 8-11. садрже одредбе којима се ближе уређују право корисника кредита да раскине уговор о кредиту у случају када је корисник кредита тешког имовног стања, односно када задуженост корисника већа од 60%, а мања од 80% његових месечних примања. У овом случају корисник има право закупа на предметној некретности у трајању од најмање три године и право прече куповине након истека закупа. Ближе се уређује и питање закупнине.

Чланом 12. се утврђује обавеза банке да кориснику кредита, после раскида уговора и продаје некретности, исплати евентуалну разлику која остане после њеног намирења.

Члан 14. регулише обавезу усклађивања подзаконских аката са одредбама овог закона.

Члан 15. регулише ступање на снагу овог закона.

#### **IV. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ПРОПИСА**

Закон о посебним условима и начину измирења обавеза корисника стамбених кредита са валутном клаузулом у CHF – швајцарски франак обезбедиће се заштита великог броја корисника финансијских услуга – грађана који су закључивали уговоре о стамбеном кредиту за куповину прве непокретности, односно оних коју су на овај начин решавали стамбено питање, а који су између осталог погођени мерама штедње кроз смањење плата. Овај закон омогућиће да корисници кредита наставе са испуњењем обавеза по закљученим уговорима, чиме се обезбеђује и стабилност у пословању банака, а у случају да корисници нису у могућности закон предвиђа мере које треба да ублаже њихов тежак положај.

#### **V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА**

За спровођење овог закона није потребно обезбедити финансијска средства у буџету Републике Србије.

#### **VI. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА ПО ХИТНОМ ПОСТУПКУ**

Предлаже се доношење овог закона по хитном поступку у складу са чланом 167. пословника Народне скупштине („Службени гласник РС“, број 20/2012-пречишћен текст), јер се њиме уређују питања и односи настали услед околности које нису могле да се предвиде, а недоношење по хитном поступку могло да проузрокује штетне последице по рад органа и организација а законом се уређују питања и односи настали услед околности које нису могле да се предвиде.

**ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРОПИСА СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ**

**1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа**

Народни посланик Јанко Веселиновић

**2. Назив прописа**

Предлог Закона о Посебним Условима и Начину Измирења Обавеза Корисника Стамбених Кредита са Валутном Клаузулом у CHF.

*(Draft Law of the Special Conditions and Procedures for Settling Obligations of Users of Housing Loans with Currency Clause in CHF.)*

**3. Усклађеност прописа са одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно са одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум)**

**а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну саржину прописа**

**б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума**

**в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума**

**г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума**

**д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније**

/

**4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније**

**а) Навођење одредби примарних извора права ЕУ и оцене усклађености са њима**

- б) Навођење секундарних извора права ЕУ и оцене усклађености са њима
- в) Навођење осталих извора права ЕУ и усклађеност са њима
- г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност
- д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније

/

**5. Уколико не постоје одговарајуће надлежности Европске уније у материји коју регулише пропис и/или не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност, потребно је образложити ту чињеницу. У овом случају није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа.**

Секундарни извори права Европске уније у овој области нису релевантни са становишта материје коју обрађује овај предлог закона, тако да се уз овај предлог закона се не доставља Табела усклађености.

**6. Да ли су претходно наведени извори права ЕУ преведени на српски језик?**

/

**7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик ЕУ?**

Не.

**8. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености**

Не.

**Потпис руководиоца органа, органа државне управе, односно другог овлашћеног предлагача прописа, датум и печат**

Београд, 27. фебруар 2015. године

**ПРЕДСТАВНИК ПРЕДЛАГАЧА**  
**НАРОДНИ ПОСЛАНИК**  
Јанко Веселиновић