

ZAKON

O POSEBNIM USLOVIMA I NAČINU IZMIRENJA OBAVEZA KORISNIKA STAMBENIH KREDITA SA VALUTNOM KLAUZULOM U CHF – ŠVAJCARSKI FRANAK

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se prava korisnika stambenih kredita s valutnom klauzulom u CHF (švajcarski franak) prema bankama zaključenih pre 15. januara 2015. godine, kao i uslovi i način ostvarivanja i zaštite tih prava.

Član 2.

Pojedini pojmovi, u smislu ovog zakona, imaju sledeće značenje:

1) stambeni kredit je kredit kojim je u formi ugovora zaključenim pre 15. januara 2015. godine davalac kredita odobrio finansijska sredstva korisniku kredita radi finansiranja kupovine, izgradnje, dogradnje ili uređenja nekretnine, s valutnom klauzulom u CHF (švajcarski franak);

2) davalac kredita (u daljem tekst - banka) jeste banka u smislu odredbi zakona kojima se uređuje banke;

3) korisnik kredita (u daljem tekstu: korisnik kredita) je fizičko lice koje je odobrenim sredstvima po osnovu ugovora o stambenom kreditu po prvi put pribavilo u vlasništvo nekretninu i koje u toj nekretnini stanuje;

Član 3.

Banka je dužna da korisniku kredita iz člana 1. ovog zakona ponudi više načina kojima se na novi način uređuju njihovi međusobni odnosi međusobni odnosi i to:

1. banka je dužna da u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona ponudi korisnicima kredita izmene ugovora indeksiranih u CHF (švajcarski franak) i zaključenih do 15. januara 2015. godine promenom valute indeksacije u drugu valutu i to počev od dana zaključenja ugovora;

2. banka je dužna je da korisniku kredita ponudi mogućnost da se u obračunu i otplati obaveza korisnika po tom ugovoru primenjuje zvanični srednji kurs ugovorene valute indeksacije koji je važio pre 15. januara 2015. godine;

Izmene ugovora u smislu stava 1. tačke 2. ovog člana proizvode dejstvo od 15. januara 2015.

Banka je dužna da uz ponudu za izmenu ugovora u smislu stava 1. tačke 1. 2. ovog člana korisniku dostavi obračun i predlog izmenjenog plana otplate.

Član 4.

Korisnik kredita iz člana 1. ovog zakona koji je teškog imovnog stanja, odnosno čija zaduženost po osnovu ugovora o kreditu prelazi 80% njegovih mesečnih primanja, može podneti banci zahtev za raskid ugovora o stambenom kreditu.

Član 5.

Po prijemu zahteva iz člana 4. ovog zakona banka je dužna da sačini predlog sporazuma o raskidu ugovora te da ga u roku koji ne može biti duži od 15 dana dostavi korisniku kredita.

Član 6.

Sporazumom o raskidu ugovora o stambenom kreditu korisnik stambenog kredita prenosi banci u vlasništvo i državinu nekretninu za koju je stambeni kredit odobren, oslobođenu bilo kakvog tereta i ispražnjenu od lica i stvari a istovremeno banka otpisuje korisniku sve dospele a neisplaćene kao i sve preostale neisplaćene anuitete kredita odnosno glavnicu , kamatu kao i sve prateće troškove.

Član 7.

Banka je u obavezi da posle namirenja svojih potraživanja prodajom predmetne nekretnine korisniku kredita isplati eventualnu razliku koja ostane posle njenog namirenja.

Član 8.

Korisnik kredita iz člana 1. ovog zakona koji je teškog imovnog stanja, a čija zaduženost po osnovu ugovora o kreditu je veća od 60% a manja od 80% njegovih mesečnih primanja može podneti banci zahtev za raskid ugovora o stambenom kreditu sa pravom zakupa nekretnine.

Član 9.

Po prijemu zahteva iz člana 8. ovog zakona banka je dužna da sačini predlog sporazuma o raskidu ugovora o stambenom kreditu i predlog ugovora o zakupu te da ih u roku koji ne može biti duži od 15 dana dostavi korisniku kredita.

Član 10.

Sporazumom iz člana 9. korisnik prenosi banci u vlasništvo nekretninu za koju je stambeni kredit odobren a banka otpisuje korisniku sve dospele a neisplaćene kao i sve preostale neisplaćene anuitete kredita odnosno glavnicu , kamatu kao i sve prateće troškove, pri čemu se korisnik kredita i banka obavezuju da će zaključiti ugovor o zakupu te nekretnine na rok koji ne može biti kraći od tri godine, sa obavezom korisnika na plaćanje zakupnine banci.

Visina zakupnine određuje se u visini prosečne tržišne zakupnine prema podacima organa zaduženog za naplatu poreza prema mestu na kojem se nalazi predmetna nekretnina.

Član 11.

Po isteku roka zakupa banka će oglasiti prodaju predmetne nekretnine, s tim da je dužna da tu nekretninu prvo ponudi na prodaju korisniku kao nosiocu prava preče kupovine po prosečnoj tržišnoj ceni prema podacima organa zaduženog za naplatu poreza prema mestu na kojem se ta nekretnina nalazi.

Član 12.

Banka je u obavezi da posle namirenja svojih potraživanja prodajom predmetne nekretnine korisniku kredita isplati eventualnu razliku koja ostane posle njenog namirenja.

Član 13.

Ukoliko. kao nosilac prava preče kupovine, ne prihvati ponudu banke iz člana 11. ovog zakona, korisnik je dužan da preda banci u državinu predmetnu nekretninu oslobođenu bilo kakvog tereta i ispražnjenu od lica i stvari.

Član 14.

Banke su dužne da svoje opšte akte usklade sa odredbama ovog zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 15.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije“.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje Zakon o posebnim uslovima i načinu izmirenja obaveza korisnika stambenih kredita sa valutnom klauzulom u chf – švajcarski franak sadržan je u članu 97. Ustava Republike Srbije, prema kome Republika Srbija, pored ostalog, uređuje i obezbeđuje ostvarivanje i zaštitu sloboda i prava građana, monetarni, bankarski, devizni i carinski sistem, svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine i druge odnose od interesa za Republiku Srbiju u skladu sa Ustavom.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Imajući u vidu činjenicu da najveći broj ugovora zaključenih između davalaca i korisnika finansijskih usluga sadrži valutnu klauzulu, a da je usled donošenja Zakona o privremenom uređivanju osnovica za obračun i isplatu plata, odnosno zarada i drugih stalnih primanja kod korisnika javnih sredstava („Sl. glasnik RS“ br. 116/14) i Zakona o privremenom uređivanju načina isplata penzija („Sl. glasnik RS“ br. 116/14), kao i izmenama i dopunama Zakona o radu, kada su ukinuti određeni dodaci i naknade zarada u određenim slučajevima, došlo do dramatičnog smanjenja platežne sposobnosti građana, što je dovelo do nominalnog i realnog povećanja njihove zaduženosti, odnosno do otežanog ili skoro nemogućeg ispunjavanja kreditnih i drugih obaveza prema bankama, što je još dodatno otežano nedavnim fluktuacijama deviznog kursa, posebno kursa švajcarskog franka, neophodno je obezbediti pravni okvir za rešavanje dramatično teškog položaja velikog broja korisnika finansijskih usluga.

Pored toga treba imati u vidu da je značajan broj građana ima ugovore o kreditu indeksirane u švajcarskim francima, a to je prema nekim procenama negde oko 22.000 građana sa oko 80.000 članova porodica

Sem toga, predloženim rešenjima obezbeđuje se i stabilnost poslovanja banaka odnosno sprečava se urušavanje bankarskog sektora u Republici Srbiji, budući da predložene izmene omogućavaju da se bankama anuiteti obaveza redovno izmiruju.

Predložene izmene zakona afirmišu ustavno određenje (Član 1. Ustava) Republike Srbije kao države socijalne pravde.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Član 1. uređuje se predmet Zakona.

Član 2. definiše osnovne pojmove na koje se zakon odnosi.

Član 3. propisuje obavezu banke da korisniku kredita ponudi izmenu ugovora zaključenog pre 15. januara 2015. godine, budući da je tada centralna banka Švajcarske donela odluku koja je imala uticaj na kretanje kursa švajcarskog franka. Pored toga ovim članom se bliže uređuje model izmene.

Čl. 4-7. sadrže odredbe koje bliže uređuju pravo korisnika kredita da raskine ugovor o kreditu u slučaju kada je korisnik kredita teškog imovnog stanja, odnosno

kada zaduženost korisnika prelazi 80% njegovih mesečnih primanja. Odredbama se bliže uređuje i postupka i posledice raskida ugovora u ovom slučaju.

Čl. 8-11. sadrže odredbe kojima se bliže uređuju pravo korisnika kredita da raskine ugovor o kreditu u slučaju kada je korisnik kredita teškog imovnog stanja, odnosno kada zaduženost korisnika veća od 60%, a manja od 80% njegovih mesečnih primanja. U ovom slučaju korisnik ima pravo zakupa na predmetnoj nekretnini u trajanju od najmanje tri godine i pravo preče kupovine nakon isteka zakupa. Bliže se uređuje i pitanje zakupnine.

Članom 12. se utvrđuje obaveza banke da korisniku kredita, posle raskida ugovora i prodaje nekretnine, isplati eventualnu razliku koja ostane posle njenog namirenja.

Član 14. reguliše obavezu usklađivanja podzakonskih akata sa odredbama ovog zakona.

Član 15. reguliše stupanje na snagu ovog zakona.

IV. ANALIZA EFEKATA PROPISA

Zakon o posebnim uslovima i načinu izmirenja obaveza korisnika stambenih kredita sa valutnom klauzulom u CHF – švajcarski franak obezbediće se zaštita velikog broja korisnika finansijskih usluga – građana koji su zaključivali ugovore o stambenom kreditu za kupovinu prve nepokretnosti, odnosno onih koju su na ovaj način rešavali stambeno pitanje, a koji su između ostalog pogođeni merama štednje kroz smanjenje plata. Ovaj zakon omogućiće da korisnici kredita nastave sa ispunjenjem obaveza po zaključenim ugovorima, čime se obezbeđuje i stabilnost u poslovanju banaka, a u slučaju da korisnici nisu u mogućnosti zakon predviđa mere koje treba da ublaže njihov težak položaj.

V. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbediti finansijska sredstva u budžetu Republike Srbije.

VI. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se donošenje ovog zakona po hitnom postupku u skladu sa članom 167. poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS“, broj 20/2012-prečišćen tekst), jer se njime uređuju pitanja i odnosi nastali usled okolnosti koje nisu mogle da se predvide, a nedonošenje po hitnom postupku moglo da prouzrokuje štetne posledice po rad organa i organizacija a zakonom se uređuju pitanja i odnosi nastali usled okolnosti koje nisu mogle da se predvide.

IZJAVA O USKLAĐENOSTI PROPISA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE
--

1. Organ državne uprave, odnosno drugi ovlašćeni predlagač propisa

Narodni poslanik Janko Veselinović

2. Naziv propisa

Predlog Zakona o Posebnim Uslovima i Načinu Izmirenja Obaveza Korisnika Stambenih Kredita sa Valutnom Klauzulom u CHF.

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

3. Usklađenost propisa sa odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno sa odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum)

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu saržinu propisa

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije

/

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije

a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava EU i ocene usklađenosti sa njima

b) Navođenje sekundarnih izvora prava EU i ocene usklađenosti sa njima

v) Navođenje ostalih izvora prava EU i usklađenost sa njima

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

/

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, potrebno je obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa.

Sekundarni izvori prava Evropske unije u ovoj oblasti nisu relevantni sa stanovišta materije koju obrađuje ovaj predlog zakona, tako da se uz ovaj predlog zakona se ne dostavlja Tabela usklađenosti.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava EU prevedeni na srpski jezik?

/

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik EU?

Ne.

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

Ne.

Potpis rukovodioca organa, organa državne uprave, odnosno drugog ovlašćenog predlagača propisa, datum i pečat

Beograd, 27. februar 2015. godine

PREDSTAVNIK PREDLAGAČA

NARODNI POSLANIK

Janko Veselinović