

На основу члана 4. тачка 3) и члана 14. став 1. тачка 11) Закона о Народној банци Србије („Службени гласник РС“, бр. 72/2003, 55/2004, 85/2005 – др. закон, 44/2010, 76/2012, 106/2012, 14/2015, 40/2015 – одлука УС и 44/2018), а у вези с чланом 21. став 3. и чланом 28. став 7. Закона о банкама („Службени гласник РС“, бр. 107/2005, 91/2010 и 14/2015), Извршни одбор Народне банке Србије доноси

О Д Л У К У

О ПРИВРЕМЕНИМ МЕРАМА ЗА БАНКЕ У ЦИЉУ ОЛАКШАВАЊА ПРИСТУПА ФИНАНСИРАЊУ ФИЗИЧКИМ ЛИЦИМА

1. Овом одлуком прописују се привремене мере и активности које банка може да примени у циљу олакшавања приступа финансирању физичким лицима.

2. Банка може за потребе утврђивања заштитног слоја за очување капитала у смислу одлуке којом се уређује адекватност капитала банке – из обрачуна ризичне aktive искључити ризиком пондерисане изложености за кредитни ризик ако су испуњени следећи услови:

1) изложеност је настала по основу новоодобреног стамбеног кредита физичком лицу који је обезбеђен хипотеком на стамбеној непокретности;

2) стамбена непокретност која се финансира уписана је у катастар непокретности;

3) физичко лице на основу стамбеног кредита купује стамбену непокретност од инвеститора.

Банка може применити третман из става 1. ове тачке и када је стамбена непокретност објекат у изградњи, ако је испуњен један од следећих услова:

– стамбена непокретност део је објекта у изградњи у оквиру пројектног финансирања те банке;

– стамбена непокретност део је објекта у изградњи у оквиру пројектног финансирања друге банке, при чему је степен завршености тог објекта најмање 60%;

– стамбена непокретност део је објекта у изградњи код којег је инвеститор правно лице, при чему је степен завршености тог објекта најмање 60%;

- стамбена непокретност део је објекта у изградњи код којег је Грађевинска дирекција Србије носилац грађевинске дозволе;
- стамбена непокретност део је објекта у изградњи у оквиру мера подршке државе одређеним категоријама физичких лица.

Под пројектним финансирањем у смислу ове одлуке подразумева се специјализовано кредитирање у коме измиривање обавеза дужника – инвеститора према банци првенствено или искључиво зависи од прихода дужника по основу финансираног пројекта, при чему то специјализовано кредитирање има следеће карактеристике:

1) потраживање банке је према правном лицу које је основано искључиво за финансирање материјалне имовине и/или управљање њоме;

2) уговорне одредбе дају банци висок степен контроле над имовином из одредбе под 1) овог става и приходом који се остварује по основу те имовине;

3) основни извор за измиривање обавеза правног лица из одредбе под 1) овог става према банци јесте приход који се остварује по основу имовине из те одредбе, а не новчани токови које то правно лице остварује у свом укупном пословању независно од те имовине.

Банка може применити третман из става 1. ове тачке на финансирање из става 2, алинеја трећа, те тачке ако су испуњени следећи услови:

- на основу процене досадашњег пословања инвеститора и са њим повезаних лица, њиховог финансијског стања и искуства, не очекују се проблеми у наплати потраживања банке;

- лице из алинеје прве овог става није било у статусу неизмирења обавеза у смислу одлуке којом се уређује адекватност капитала банке у претходне две године;

- за објекат у изградњи прибављене су све релевантне дозволе, односно њихово прибављање сматра се извесним (поднета је сва релевантна документација за добијање дозвола и издавање дозвола је у процедури).

3. Банка може из обрачуна заштитног слоја капитала за структурни системски ризик искључити пласмане који испуњавају услове из тачке 2. ове одлуке.

4. За потребе обрачуна показатеља адекватности основног акцијског капитала банке, показатеља адекватности основног капитала банке и показатеља адекватности капитала банке у складу са одлуком којом се

уређује адекватност капитала банке, а при обрачуна ризичне активе, банка примењује пондер ризика 35%, на следеће изложености обезбеђене хипотеком:

- 1) изложености које испуњавају услове из тачке 2. ове одлуке;
- 2) изложености по основу новоодобреног стамбеног кредита чији износ није већи од 90% вредности стамбене непокретности према процени овлашћеног процењивача, умањене за износ других потраживања обезбеђених заложним правом вишег реда првенства на истој непокретности, ако се тај кредит одобрава у оквиру мера подршке државе одређеним категоријама физичких лица или физичком лицу за куповину прве стамбене непокретности.

5. Банка може дужнику – кориснику стамбеног кредита да одобри продужење претходно уговорене рочности тог кредита.

Потраживање према дужнику из става 1. ове тачке по којем у моменту ступања на снагу ове одлуке тај дужник није био у доцњи дужој од 90 дана, односно које није било реструктурирано или проблематично – неће се сматрати реструктурираним, нити проблематичним потраживањем, као ни проблематичним кредитом у смислу прописа Народне банке Србије, односно неће се сматрати да је наступио статус неизмирења обавеза, ако је рочност кредита продужена за највише пет година од датума доспећа последње рате тог кредита.

6. Ако банка одобрава потрошачки кредит физичком лицу у износу до 90.000 динара са роком доспећа до две године, а зарада или пензија тог лица не уплаћује се на рачун у тој банци – за потребе кредитног досијеа у смислу одлуке којом се уређује класификација билансне активе и ванбилансних ставки банке, као доказ о запослењу и заради или пензији дужника у последња три месеца банка може прихватити потписану изјаву тог дужника о тим чињеницама, дату под пуном кривичном и материјалном одговорношћу.

Банка кредит из става 1. ове тачке може одобрити под условом да је у складу са својим унутрашњим актима претходно проценила да је реч о кредиту мање ризичности, узимајући у обзир све карактеристике конкретног правног посла и друге околности релевантне за одобравање кредита (нпр. расположиве податке о стопама неизмирења обавеза код ове врсте кредита).

Динамику ажурирања кредитног досијеа дужника из става 1. ове тачке банка утврђује актима донетим у складу са одлуком којом се уређује

класификација билансне активе и ванбилансних ставки банке, на начин којим се обезбеђује адекватно управљање кредитним ризиком.

При ажурирању кредитног досијеа дужника из става 1. ове тачке, банка је дужна да прибави доказе о запослењу и заради или пензији дужника у последња три месеца које је издао и оверио послодавац или податке из евиденције банке о уплати зараде, односно пензије на рачун дужника за тај период.

7. Банка може примењивати третман из тач. 2, 3. и 4. ове одлуке на стамбене кредите који су одобрени од дана ступања на снагу ове одлуке до 31. децембра 2023. године.

Банка може до 31. децембра 2023. године одобрити промену уговорене рочности стамбеног кредита из тачке 5. ове одлуке, на начин прописан том тачком, ако је стамбени кредит одобрен до дана ступања на снагу ове одлуке.

Банка може до 30. јуна 2025. године одобрити кредит физичком лицу из тачке 6. ове одлуке на начин прописан том тачком.¹

8. Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.

ИО НБС бр. 104
17. августа 2020. године
Београд

Председавајућа
Извршног одбора Народне банке Србије
Г у в е р н е р
Народне банке Србије

Др Јоргованка Табаковић, с.р.

¹ Овај одлука ступа на снагу 31. децембра 2024. године, а став 3. тачке 7. се примењује од 1. јануара 2025. године.