

ZAKON O DINARIZACIJI SVIH STAMBENIH KREDITA INDEKSIRANIH STRANIM VALUTAMA

Uvod

Član 1

Ovim zakonom se definišu obaveze svih komercijalnih banaka koje su plasirale stambene i hipotekarne kredite indeksirane u stranim valutama – evro i švajcarski franak, da svaki stambeni ili hipotekarni kredit koji su plasirale u periodu od 2004.godine do dana donošenja ovog zakona, oslobode bilo kakve indeksacije stranom valutom i izvrše preračunavanje svih plasiranih stambenih kredita u skladu sa ovim zakonom, a korisnike kredita informišu o donošenju zakona i obavezama u vezi otplate kredita koje nastaju kao posledica njegove primene.

Ovaj zakon primenjivaće se i na sve Ugovore o kreditu koje su banke jednostrano raskinule zbog docnje u plaćanju, kao i na sva potraživanja koja se nalaze u postupku prinudne naplate ili bilo kom drugom sudskom postupku, uključujući i sve otplaćene kredite.

Uslov za primenu ovog zakona je da je rok otplate kredita najmanje 7 godina ili duži.

Dinarizacija kredita

Član 2

Komercijalne banke davaoci kredita su dužne u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, izvrše dinarizaciju svih kredita indeksiranih stranim valutama.

Osnov za preračun svih kredita predstavlja dinarski iznos koji je klijent zaista i efektivno primio na svoj račun ili račun prodavca stana u trenutku isplate kredita.

Rok i kamata

Član 3

Rok na koji je Ugovor o kreditu zaključen ostaje neizmenjen, osim ako ga banka i korisnik kredita saglasno ne produže.

Kamata koja će se primenjivati na kredit je ugovorena nominalna kamata iz Ugovora o kreditu, s tim što sve odredbe kojima je banka ugovorila za sebe pravo jednostrane izmene kamate nemaju pravni značaj, obzirom da su ništave.

Obračun kredita u otplati

Član 4

Komercijalne banke su dužne da nakon dinarizacije kredita, dostave korisniku kredita novi plan otplate, koji će biti u celosti izražen u dinarima, na osnovu dobijenog novca, ugovorene kamate i roka iz ugovora.

Komercijalne banke će biti dužne da svu razliku koju su naplatile zbog primene indeksacije kredita, vrate korisnicima kredita.

U slučaju da komercijalna banka vrši vraćanje naplaćene razlike koja je nastala indeksacijom kredita, dobrovoljno i računovodstveno, bez vraćanja efektivnog novca, već uračunavanjem istog u pre vremenu delimičnu otplatu kredita, u tom slučaju, korisnik kredita nema pravo na zateznu kamatu definisanu Zakonom o zateznoj kamati, ukoliko se dobrovoljno vraćanje i uračunavanje izvrši u periodu do 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

U slučaju da komercijalna banka ne izvrši u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona dobrovoljno i računovodstveno vraćanje razlike nastale indeksacijom kredita, u tom slučaju, korisnik kredita to svoje pravo može ostvariti preko suda, kada mu pripadaju i sve zatezne kamate, počev od svakog pretplaćenog anuiteta do isplate, shodno Zakonu o zateznoj kamati.

Rok od 60 dana iz stava 4 ovog člana ne može se produžiti.

Nakon isteka roka od 60 dana, komercijalna banka može izvršiti delimičnu prevremenu otplatu ili povrat novca korisniku kredita, bez plaćanja zatezne kamate samo i isključivo ukoliko to je korisnik kredita za to dao unapred svoju pisanu saglasnost.

Ukoliko se preračunavanjem utvrdi da korisnik kredita nakon dinarizacije nije više dužan banci, banka je u obavezi da vrati korisniku kredita sva sredstva obezbeđenja, uključujući i brisovne dozvole.

Obračun potraživanja kod raskinutih ugovora o kreditu

Član 5

Dinarizacija svih stambenih i hipotekarnih kredita važi i za sve Ugovore o kreditu koje je banka jednostrano raskinula zbog nemogućnosti korisnika kredita da plaća svoje obaveze koje su se uvećale zbog indeksacije kredita i/ili jednostranog povećanja kamatnih stopa.

Za sve Ugovore o kreditu koji su raskinuti, komercijalne banke imaju rok od 90 dana da izvrše preračunavanje kredita.

Ukoliko se preračunavanjem utvrdi da korisnik kredita nakon dinarizacije nije dužan banci, banka je u obavezi da obustavi protiv korisnika sve postupka radi naplate potraživanja koji su u toku i vrati mu sva sredstva obezbeđenja, uključujući i brisovne dozvole.

Ukoliko je banka izvršila prodaju hipotekovane nepokretnosti, a dug korisnika kredita ne bi postojao da nije bilo indeksacije kredita ili jednostranog povećanja kamate, tada je banka u obavezi da korisniku kredita nadoknadi štetu u visini procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti na dan zaključenja ugovora, bez obzira na cenu po kojoj je nepokretnost prodala, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, u suprotnom korisnik kredita štetu može naplatiti sudskim putem, uvećanu za ulaganja izvršena u hipotekovanu nepokretnost.

Obračun potraživanja kod otplaćenih ugovora o kreditu

Član 6

U slučaju da je korisnik kredita otplatio kredit, preračunavanje, tj. dinarizacija se pokreće na zahtev korisnika kredita, u roku od 5 godina od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Po sprovedenom postupku dinarizacije, ukoliko banka u roku od 90 dana od zahteva korisnika kredita za dinarizacijom izvrši povraćaj pretplaćenog iznosa, nije dužna na tako vraćeni iznos platiti zateznu kamatu. U suprotnom, korisnik kredita povrat novca može izvršiti preko suda, kada mu pripada pravo na zateznu kamatu, shodno Zakonu o zateznoj kamati.

Nakon isteka roka od 90 dana, komercijalna banka može izvršiti povrat novca korisniku kredita, bez plaćanja zatezne kamate samo i isključivo ukoliko to je korisnik kredita za to dao unapred svoju pisanu saglasnost.

Dostavljanje novog Plana otplate

Član 7

Komercijalne banke davaoci kredita dužni su u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, dostave svim korisnicima kredita čiji su krediti i dalje u otplati

1. Plan otplate izražen u dinarima (dobijeni dinari, rok i kamate) i
2. Analitičku karticu sa svim uplatama korisnika kredita od početka otplate do dana izrade Plana

Ukoliko je banka pristupila jednostranom, dobrovoljnom i računovodstvenom vraćanju pretplaćenih iznosa na osnovu indeksacije, tada je u obavezi da korisniku kredita u roku iz stava 1 dostavi i novi rekalkulisan Plan otplate.

Izmena svih založnih izjava nakon preračuna kredita

Član 8

Nakon preračuna kredita, bez indeksacije u stranim valutama, korisnik kredita će banci dati novu založnu izjavu, na preostali dug po kreditu, a o trošku banke.

Sve založne izjave koje su date na indeksirane iznose kredita, danom stupanja na snagu ovog zakona nemaju više svojstvo izvršne isprave, niti je na osnovu njih dozvoljeno pokretanje vansudske prodaje nepokretnosti.

Zabrana prodaje hipotekovanih nepokretnosti kod kredita kod kojih nije izvršeno preračunavanje

Član 9

Komercijalnim bankama se zabranjuje, pod pretnjom oduzimanja licence za rad i nezavisno od toga novčanim kaznama iz odredbe člana 11 ovog zakona, da od stupanja na snagu ovog Zakona izvrše prodaju hipotekovane nepokretnosti, pre nego što se izvrši rekalkulacija kredita i utvrdi da li dug realno postoji.

Samo ukoliko bi na dan kada je banka raskinula ugovor, postojao dug korisnika kredita i da nije bilo primene indeksacije kredita i jednostranog povećanja kamate, banka je ovlašćena da pokrene postupak prinudne prodaje hipotekovane nepokretnosti. U ovom slučaju, pored su ukupno plaćen iznos na ime kredita od strane korisnika i ukupno potraživanje banke, bez indeksacije i jednostranog povećanja kamate, sve na dan raskida ugovora.

Nadzor nad primenom zakona

Član 10

Nadzor nad primjenom ovog zakona vrši Ministarstvo finansija.

Ukoliko za tim bude potrebe, Ministar finansija doneće Uredbu za regulisanje sprovođenja ovog zakona za pitanja koja nisu predviđena tekstem ovog Zakona.

Ministarstvo finansija je ovlašćeno da određena pitanja u vezi kontrole sprovođenja ovog zakona, ukoliko nađe za potrebno, prenese na centralnu banku.

Kaznene odredbe

Član 11

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000.000,00 dinara do 100.000.000,00 dinara kazniće se za svaki pojedinačni prekršaj komercijalna banka ako:

- 1) ne izvrši dinarizaciju svih stambenih i hipotekarnih kredita čiji je rok otplate duži od 7 godina (odredbe članova 2 i 3 Zakona);
- 2) ne izvrši obračun kredita i potraživanja u skladu sa odredbama ovog Zakona (članovi 4,5 i 6 Zakona);
- 3) ne dostavi korisnicima kredita Planove plaćanja i analitičke kartice (odredba člana 7 Zakona);
- 4) izvrši prodaju hipotekovane nepokretnosti suprotno odredbama ovog Zakona;
- 5) ne obustavi sve sudske postupke ili postupke izvršenja, ukoliko nakon preračuna kredita bez indeksacije kredita i jednostranog povećanja kamate dug ne postoji;
- 6) ne vrati korisnicima kredita sva sredstva obezbeđenja i izda brisovne dozvole, ukoliko nakon dinarizacije kredita dug korisnika kredita prema banci više ne postoji.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u komercijalnoj banci – predsednik i svi članovi Izvršnog odbora u iznosu od 500.000,00 dinara do 2.000.000,00 dinara za svaki pojedinačan prekršaj.

Za povrede odredbi ovog zakona, nezavisno od novčanog kažnjavanja, odgovornim licima u banci i to predsedniku i svim članovima Izvršnog odbora može se izreći mera bezbednosti - zabrana rada u finansijskom sektoru u trajanju od 1-5 godina.

Mera bezbednosti – zabrana rada u finansijskom sektoru u trajanju od 1-5 godina može se izreći i svim članovima Upravnog odbora banke.

Lica koja budu obuhvaćena merom bezbednosti zabrane rada u finansijskom sektoru, ne mogu se zaposliti u bilo kom državnom organu, u periodu od 10 godina ili revizorskoj kući koja je od strane Narodne banke Srbije na spisku revizorskih kuća kojima je dozvoljeno da vrše revizije banaka.

Završne odredbe

Član 12

Nalaže se Ministarstvu finansija, Poreskoj upravi da ukoliko bilo koja banka zbog ovog Zakona pokrene postupak pred Arbitražom u Vašingtonu za naknadu štete, da izvrši kontrolu, obračun i naplatu poreza na sve provizije, indeksaciju, naknade i troškove koji ne predstavljaju kamatu, u roku od 60 dana od dana eventualne tužbe protiv Republike Srbije.

Stupanje na snagu

Član 13

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