



HNB

EUROSUSTAV

Trg hrvatskih velikana 3, HR-10000 Zagreb

T. +385 1 4564 555 · F. +385 1 4610 551

www.hnb.hr

Očitovanje na primjedbe i prijedloge dostavljene u sklopu javne rasprave o Nacrtu odluke o kriterijima kreditiranja potrošača

19. ožujka 2025.

UVOD

Hrvatska narodna banka na svojim je mrežnim stranicama 22. siječnja 2025. objavila Nacrt odluke o kriterijima kreditiranja potrošača (u nastavku teksta: Nacrt). Prijedlozi i primjedbe na predloženi tekst mogli su se dostaviti do 20. veljače 2025. elektroničkom poštom na adresu mpmjere@hnb.hr. Tijekom te javne rasprave Hrvatskoj narodnoj banci (u nastavku teksta: HNB) primjedbe i prijedloge dostavile su sljedeće institucije:

- Hrvatska udruga banaka
- Banka Kovanica d.d.
- Partner banka d.d.
- Privredna banka Zagreb d.d.
- Raiffeisenbank Austria d.d.
- Zagrebačka banka d.d.

Također, primjedbe i prijedloge dostavilo je jedanaest fizičkih osoba. Zaprimiti prijedlozi, komentari i pitanja te očitovanje na primljene prijedloge i komentare i odgovori na pitanja nalaze se u nastavku dokumenta.

1. Članak 1. Svrha i predmet odluke

1.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Svrha i predmet Odluke

Članak 1.

- (1) Ovom se Odlukom uspostavljaju i uređuju kriteriji za odobravanje kredita potrošačima, i to:
- 1) najveći dopušteni omjer mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača i mjesečnog dohotka potrošača te udio dopuštenih odstupanja od tog omjera
 - 2) najveći dopušteni omjer odobrenog iznosa kredita iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i vrijednosti stambene nekretnine za koju je kao instrument osiguranja dano založno pravo ili prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine te udio dopuštenih odstupanja od tog omjera
 - 3) najdulje trajanje ugovora o kreditu
 - 4) izuzeća od obveze primjene ove Odluke.
- (2) Ova Odluka donosi se s ciljem jačanja financijske otpornosti potrošača i ublažavanja kreditnog rizika za obveznike primjene ove Odluke, povezanog s prekomjernim kreditnim rastom i prekomjernom zaduženosti potrošača, radi pridonosa očuvanju stabilnosti financijskog sustava u cjelini.
- (3) Ova Odluka ne utječe na odgovornost obveznika primjene ove Odluke pri upravljanju rizicima.

1.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

1.b.1. Zatraženo je pojašnjenje članka 1. stavka 3., odnosno na koje se točno obveze banaka stavak 3. odnosi.

1.b.2. Postavljeno je više pitanja o opravdanosti postavljanja ograničenja kriterija za stambene potrošačke kredite, s obzirom očekivane koristi i troškove mjera, a posebno u svjetlu priuštivosti stambenih nekretnina za potrošače koji kreditom kupuju nekretninu namijenjenu stanovanju.

1.b.3. Primljen je prijedlog da se mjere predviđene Odlukom zamijene ograničenjem visine kamatne stope na stambene kredite, ograničenjem cijene stambenih nekretnina ili najamnina ili propisivanjem kreditnim institucijama povećanja rezervi i unaprjeđenja procjene rizika.

1.b.4. Primljen je komentar da će Odluka pogoditi građane koji su u postupku kupnje stana u novogradnji, za koje su već potpisali predugovore i platili kaparu u početnoj fazi izgradnje. Navodi se da se ograničavanjem kriterija kreditiranja smanjuje kreditna sposobnost građana i dovodi ih se u nemogućnost podizanja potrebnog iznosa stambenog kredita za isplatu ostatka vrijednosti stana i ispunjavanja potpisanih predugovora, čime mogu izgubiti uplaćene iznose predujma. Predlaže se da se od primjene Odluke izuzmu potrošači koji sklapaju ugovor o kreditu na osnovi predugovora o kupnji nekretnine potpisanih prije 1. travnja 2025.

1.b.5. Primljen je komentar jedne kreditne institucije da makrobonitetne mjere ograničavanja kriterija kreditiranja potrošača ne bi u znatnoj mjeri doprinijele smanjenju rizika nastanka poteškoća u otplati obveza tih najugroženijih skupina, a koje HNB navodi kao jedan od ciljeva ovih mjera, kako bi se doprinijelo boljoj otpornost sustava na rizike. Kao argumenti se navode protuciklički zaštitni sloj kapitala uveden s ciljem smanjenja procikličnosti bankovnog kreditiranja i rizika za stabilnost financijskog sustava, a čiju se trenutnu razinu smatra primjerenom razinom kapitala koji osigurava stabilnost, i činjenica da će nove mjere više ograničavati potrošače s višim dohotkom koji su u pravilu manje ranjivi na šokove, jer prema podacima te kreditne institucije

neurednost u podmirivanju obveza potrošača korelira više s razinom dohotka nego razinom zaduženosti.

1.b.6. Primljen je komentar da se na tržištu nekretnina veliki dio kupoprodajnih transakcija financira bez kredita, pa ograničenje kriterija kreditiranja potrošača smanjuje mogućnost i priuštivost stanovanja segmentu potrošača koji kupuje prvu nekretninu uz pomoć kredita banaka, čime se povećavaju nejednakosti u društvu te potencijalno dodatno nepovoljno utječe na negativne demografske trendove.

1.b.7. Primljen je komentar da su ograničenja kriterija kreditiranja potencijalno nepoštena prema potrošačima, s obzirom na to da potrošači iste ili slične financijske pozicije potencijalno ne mogu dobiti kredite u istoj banci po jednakim uvjetima, ovisno o dostupnosti kvota dopuštenih iznimaka.

1.b.8. Primljen je komentar da uvođenje mjera proporcionalno na cijeli bankovni sustav i na sve skupine klijenta, smanjuje prostor bankama za primjenu vlastitih alata, metoda diferencijacije rizičnosti i prema stupnjevima rizičnosti bez mogućnosti primjene pojedinačne prakse, mjere, metodologija i načela upravljanja rizicima temeljem kojih se one mogu razlikovati u pojedinim dijelovima i time omogućiti optimalan i održiv razvoj portfelja kreditiranja stanovništva, a istovremeno zadovoljavati sustavne obveze propisane ZOKI-jem i relevantnim podzakonskim aktima.

1.b.9. Postavljeno je pitanje primjenjuje li se Odluka na ugovore o kreditu koji se sklapaju s fizičkim osobama za poslovnu namjenu (na primjer, obavljanje turističke djelatnosti za koju je ta osoba i registrirana) te se procjena kreditne sposobnosti u najvećoj mjeri temelji na dohotku od obavljanja te poslovne djelatnosti, ali je osoba istovremeno i zaposlena i ostvaruje primanja od nesamostalnog rada, koja se također uzimaju u obzir pri procjeni kreditne sposobnosti.

1.b.10. Postavljeno je pitanje odnosi li se predmetna odluka na potrošačke kredite preko 132.722,81 EUR (u smislu Zakona o potrošačkom kreditiranju, članak 3.).

1.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

1.c.1. Članak 1. stavak 3. odnosi se na sve relevantne propise iz područja upravljanja rizikom, kojih su se kreditne institucije bile dužne pridržavati i do sada.

1.c.2. Hrvatska narodna banka (u nastavku: HNB) ima, u skladu s člankom 89. Zakona o Hrvatskoj narodnoj banci ("Narodne novine", br. 75/2008., 54/2013. i 47/2020.) propisan zadatak provoditi makrobonitetnu politiku radi pridonošenja očuvanju stabilnosti financijskog sustava u cjelini. Mjerama koje se poduzimaju u okviru te politike želi se ograničiti nakupljanje sistemskog rizika i financijski sustav učiniti otpornijim na moguće nepovoljne ekonomske scenarije, s ciljem da on nastavi podržavati održivi rast gospodarstva. Uvođenjem ograničenja kriterija kreditiranja smanjuje se vjerojatnost da potrošači postanu prezaduženi, a istovremeno se smanjuje i rizičnost izloženosti banaka prema potrošačima, smanjujući rizik nastanka financijskih neravnoteža.

Naime, tijekom razdoblja gospodarskog rasta koje obilježava visoki optimizam i sklonost većem preuzimanju rizika odnosno podcjenjivanju rizika, kućanstva se češće prekomjerno zadužuju. Rizici prekomjerne zaduženosti najčešće postanu vidljivi tek kada nastupi usporavanje ili smanjenje gospodarskog rasta i zaposlenosti te pad plaća, pri čemu kućanstva moraju znatno smanjiti svoju potrošnju kako bi mogli i dalje otplaćivati kredite, ili čak i prestaju s redovitim

otplatama. Visoko zadužena kućanstva posebno su osjetljiva na promjene dohotka te, u slučaju ekonomskog šoka, znatnije smanjuju svoju potrošnju. Ako takvih kućanstava ima mnogo, to negativno utječe na agregatnu potražnju i može dodatno pogoršati gospodarska kretanja i produbiti recesiju. Nadalje, prisilna prodaja imovine zbog prezaduženosti vrši pritisak na pad cijena nekretnina, što se negativno odražava na bogatstvo svih potrošača, a ne samo na pojedinačne dužnike, i može se dodatno negativno odraziti na potrošnju i vrijednost kolaterala u bilancama banaka. Isto tako, u razdobljima snažnog kreditnog rasta banke često popuštaju kriterije po kojima odobravaju kredite, čime raste rizičnost njihovih kreditnih portfelja. Ti se rizici u većoj mjeri mogu materijalizirati u razdobljima slabijeg gospodarskog rasta, kada dolazi do porasta nenaplativih potraživanja i mogućeg smanjenja vrijednosti imovine kojom su ta potraživanja osigurana, uzrokujući gubitke za bankovni sustav koji u kombinaciji s lošijim makroekonomskim okruženjem mogu ugroziti stabilnost financijskog sustava.

U tom kontekstu, Odluka o kriterijima kreditiranja potrošača (u nastavku: Odluka) donosi se u cilju ublažavanja nakupljanje rizika povezanih s pojačanim kreditiranjem kućanstava i jačanja njihove financijske otpornosti u mogućim nepovoljnim makroekonomskim scenarijima.

1.c.3. Prijedlozi se ne prihvaćaju. Visina kamatnih stopa na stambene potrošačke kredite i ostale kredite potrošačima već je ograničena Zakonom o potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine", br. 75/2009., 112/2012., 143/2013., 147/2013., 9/2015., 78/2015., 102/2015., 52/2016., 128/2022. i 156/2023.), Zakonom o stambenom potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine" br. 101/2017., 128/2022. i 156/2023.) i Zakonom o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015., 29/2018., 126/2021., 114/2022., 156/2022. i 155/2023.). HNB je nadležan za periodično utvrđivanje i objavu prosječne ponderirane kamatne stope na kredite s ugovorenom promjenjivom kamatnom stopom, u odnosu na koje se utvrđuje maksimalna dopuštena kamatna stopa na kredite potrošačima u skladu sa zakonima kojima se uređuje potrošačko i stambeno potrošačko kreditiranje.

HNB nije ovlašten za ograničavanje cijena stambenih nekretnina niti najamnina, kao što se predlaže u primljenom komentaru. Međutim, očekivano ublažavanje amplituda kreditnog ciklusa povezano s ograničavanjem kriterija kreditiranja potrošača može se u srednjem roku posredno odraziti i na usporavanje rasta cijena nekretnina.

U okviru svojih zakonski propisanih zadataka provođenja supervizije i nadzora nad kreditnim institucijama, HNB kreditnim institucijama propisuje pravila o upravljanju rizicima, no te tzv. mikrobonitetne mjere, koje su usmjerene na pojedinačne kreditne institucije, ne mogu adresirati rizike povezane s prekomjernom zaduženosti i preoptimističnim očekivanjima, opisanim u odgovoru 1.c.3. Dodatno, HNB u okviru provođenja makrobonitetne politike radi pridonošenja očuvanju stabilnosti financijskog sustava u cjelini, kreditnim institucijama propisuje i obvezu održavanja zaštitnih slojeva kapitala, koji povećavaju njihovu sposobnost podnošenja gubitaka u slučaju iznenadnih šokova ili nepovoljnih makroekonomskih i financijskih scenarija, ali ne adresiraju negativne eksternalije povezane s prekomjernim zaduživanjem (vidjeti odgovor 1.c.2.).

1.c.4. Prijedlog se djelomice prihvaća. Stupanje na snagu Odluke (vidjeti pitanje i odgovor br. 11.c.1.) pomiče se na 1. srpnja 2025., čime se dijelu potrošača koji su već u procesu procjene kreditne sposobnosti omogućava odobranje kredita prije stupanja na snagu novih ograničenja kriterija kreditiranja. Nakon stupanja na snagu Odluke, obveznici primjene imaju mogućnost isplatiti 20% iznosa novih stambenih kredita koji su odobreni iznad propisanih ograničenja, i to uglavnom (75% iznimki) za rješavanje stambenih potreba potrošača. HNB je, između ostaloga,

propisao kvotu iznimki u koje se može ubrojiti i navedeni slučaj, , ako kreditna institucija prilikom detaljnije procjene kreditne sposobnosti potrošača na osnovi svojih internih kreditnih procedura i politika utvrdi da je potrošač sposoban uredno vraćati i veći kredit u odnosu na propisane kriterije kreditiranja.

1.c.5. Makrobonitetna politika koristi se skupom instrumenata koji na različite načine komplementarno pridonose ostvarivanju njezinog ključnog cilja očuvanja financijske stabilnosti, a kombinacija i kalibracija mjera prilagođava se vrsti i intenzitetu sistemskih rizika. U tome podjednako važnu ulogu imaju mjere koje financijski sustav čine otpornijim na moguće nepovoljne ekonomske scenarije, poput zaštitnih slojeva kapitala, kao i preventivne mjere kojima se ograničava nakupljanje sistemskog rizika, poput ograničavanja kriterija kreditiranja potrošača. Zaštitnim slojevima kapitala vrlo se ograničeno, ili uopće ne mogu se adresirati negativne eksternalije povezane s rizikom prekomjernog zaduživanja (vidjeti odgovor 1.c.2.). HNB stoga donosi ograničenja kriterija kreditiranja potrošača kao preventivnu mjeru, kako bi se ublažilo nakupljanje rizika povezanih s pojačanim kreditiranjem kućanstava uz relativno blage uvjete kreditiranja i ojačala njihovu financijsku otpornost. U sadašnjim makroekonomskim uvjetima uvođenje mjera ujedno će djelovati na smanjenje kreditno financirane potrošnje i tako djelovati u smjeru ublažavanja inflatornih pritisaka. Različite mjere makrobonitetne politike međusobno se nadopunjuju u cilju ublažavanja rizika za financijsku stabilnost i očuvanja otpornosti financijskog sustava. Vezano za razlikovanje potrošača u ovisnosti o visini dohotka, vidjeti odgovor 7.c.7.

1.c.6. Svaka regulatorna akcija uz očekivane koristi nosi i određene troškove, zbog čega je pri donošenju odluke i kalibraciji mjera te praćenju njihove učinkovitosti i korisnosti bitno pratiti i moguće nepovoljne učinke. Makrobonitetnim mjerama ograničavanja kriterija kreditiranja mogu se ublažiti rizici povezani s prekomjernim zaduživanjem, koje može dovesti do financijskih neravnoteža i troškova za cjelokupno gospodarstvo (vidjeti odgovor 1.c.2.). S druge strane, ograničavanje kriterija stambenog kreditiranja može imati nepovoljan učinak na dostupnost bankovnih kredita i mogućnost rješavanja stambenog pitanja određenih skupina potrošača, osobito niže kreditne sposobnosti. Zbog toga može doći i do blagog povećanja nejednakosti, što potkrjepljuju i analize iskustava drugih zemalja koje su već ranije uvodile taj tip mjera. Kako bi se ublažio mogući nepovoljni učinak za potrošače koji kreditom financiraju rješavanje svojih stambenih potreba, HNB je oblikujući mjere predvidio i dopuštene iznimke u iznosu 20% kredita koji smiju prekoračiti propisana ograničenja. Iznimke su ponajprije namijenjene upravo potrošačima koji rješavaju svoje stambeno pitanje, u slučaju da kreditna institucija procjeni da dužnici mogu preuzeti i uredno podmirivati i veći teret otplate duga u odnosu na propisana ograničenja. HNB će pratiti učinak mjera te njihov doprinos očuvanju stabilnosti financijskog sustava u kontekstu cjelokupnog skupa makrobonitetnih instrumenata, štiteći interese potrošača, te će ih po potrebi prilagođavati razvoju sistemskih rizika i općim makrofinancijskim okolnostima.

Vezano uz primjedbu da se velik dio transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj ne financira bankovnim kreditima, važno je naglasiti kako se navedene mjere ne uvode s namjerom djelovanja na tržište nekretnina. Mjere se uvode kako bi ograničile prekomjerno zaduživanje potrošača i podržale odgovorne prakse banaka pri kreditiranju potrošača. Time ujedno pomažu očuvanju financijske otpornosti kućanstava na nepovoljne makrofinancijske uvjete i stabilnosti financijskog sustava (vidjeti odgovor 1.c.2.). Na priuštivost stambenih nekretnina utječu brojni čimbenici, kao i različite politike izvan nadležnosti HNB-a, poput porezne, socijalne i stambene.

1.c.7. Kreditne institucije samostalno odlučuju o korištenju iznimki pri odobravanju kredita potrošačima, na temelju internih procedura i vlastite detaljnije procjene njihove kreditne

sposobnosti. U slučaju da je kreditna institucija u određenom tromjesečju već iskoristila kvotu dopuštenih iznimki, a na osnovi svojih internih procedura i procjene kreditne sposobnosti potrošača smatra opravdanim kredit odobriti iznad propisanih ograničenja, takav se kredit može isplatiti u narednom tromjesečju.

1.c.8. Minimalni kriteriji pri odobravanju kredita potrošačima propisani Odlukom ne nadomještaju interne bankovne procedure pri odobravanju kredita i procjeni rizika. Obveznici Odluke i nadalje samostalno određuju vlastite kreditne politike i procjenjuju kreditnu sposobnost potrošača, u skladu s internim politikama i sklonosti riziku, no dužni su se uskladiti s minimalnim kriterijima propisanim Odlukom. Dopuštanjem iznimki prepoznaje se da je u određenim okolnostima opravdano odobriti kredite mimo ograničenja na osnovi detaljne procjene kreditne sposobnosti potrošača, pri čemu su obveznici Odluke slobodni primijeniti vlastite alate i metode diferencijacije rizičnosti i načela upravljanja rizicima (vidjeti i odgovor 7.c.2.).

1.c.9. Odgovor na pitanje ovisi o tome sklapa li ugovor o kreditu fizička osoba kao potrošač, ili u okviru svoje djelatnosti ili slobodnog zanimanja. U svim ugovorima o kreditu s potrošačem, bez obzira na vrstu dohotka koju potrošač ostvaruje, Odluka se primjenjuje. Međutim, Odluka se ne primjenjuje na ugovore o kreditu u kojima ugovorna stranka nije fizička osoba kao potrošač, već nastupa u okviru svog zanimanja.

1.c.10. Odluka se odnosi na sve nestambene kredite potrošačima koji nisu uređeni Zakonom o stambenom potrošačkom kreditiranju (članak 2. stavak 1. točka 4.), te tako obuhvaća i kredite potrošačima iznad navedenog iznosa.

2. Članak 2. Pojmovi

2.a. Prijedlog odredbe upućen na javnu raspravu

Pojmovi

Članak 2.

(1) Pojmovi korišteni u ovoj Odluci imaju značenje kako slijedi:

- 1) *potrošač* kako je uređeno člankom 300. Zakona o kreditnim institucijama
- 2) *ugovor o kreditu* jest ugovor o stambenom potrošačkom kreditu ili ugovor o nestambenom kreditu odobrenom potrošaču
- 3) *ugovor o stambenom potrošačkom kreditu* kako je uređeno člankom 3. točkom 3. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine", br. 101/2017., 128/2022. i 156/2023.)
- 4) *ugovor o nestambenom kreditu odobrenom potrošaču* jest svaki ugovor kojim obveznik primjene ove Odluke odobrava ili obećava odobriti potrošaču kredit u obliku odgode plaćanja, zajma ili slične financijske nagodbe, a koji nije uređen Zakonom o stambenom potrošačkom kreditiranju
- 5) *kredit po kreditnoj kartici* jest instrument potrošačkoga kreditiranja koji imatelju kreditne kartice omogućuje izvršavanje platnih transakcija do iznosa odobrenog limita uz podmirenje dospjelog iznosa na kasniji datum, zajedno s kamatama ili drugim troškovima
- 6) *prekoračenje po tekućem računu* jest dopušteno prekoračenje kako je uređeno člankom 2. stavkom 1. točkom 4. Zakona o potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine", br. 75/2009., 112/2012., 143/2013., 147/2013., 9/2015., 78/2015., 102/2015., 52/2016., 128/2022. i 156/2023.) i prešutno prihvaćeno

prekoračenje kako je uređeno člankom 2. stavkom 1. točkom 5. Zakona o potrošačkom kreditiranju i člankom 7. stavkom 4. Memoranduma o razumijevanju u vezi s prekoračenjem po tekućem računu

7) *ponovni sporazum* jest izmjena uvjeta postojećih ugovora o kreditu uz suglasnost ili na prijedlog potrošača, bilo da se radi o dodatku originalnom ugovoru (aneks) ili o zatvaranju postojećega i odobravanju novoga kredita (refinanciranje), a između ostalog uključuje i mjere za olakšavanje otplate određene u članku 28.b Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju i članku 16.c Zakona o potrošačkom kreditiranju

8) *anuitetni način otplate* jest način otplate pri kojem potrošač otplaćuje svaki mjesec identičan iznos koji se sastoji dijelom od glavnice, a dijelom od kamate na preostalu glavnicu

9) *LTV omjer* (engl. *loan to value*) jest omjer odobrenog iznosa kredita iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu i vrijednosti stambene nekretnine za koju je kao instrument osiguranja dano založno pravo ili prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine

10) *DSTI omjer* (engl. *debt service to income*) jest omjer mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača i mjesečnog dohotka potrošača

11) *vrijednost stambene nekretnine* jest vrijednost utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja ili koja je definirana kupoprodajnim ugovorom. Ako su raspoložive obje vrijednosti, uzima se niža vrijednost.

(2) Pojmovi korišteni u ovoj Odluci koji nisu navedeni u stavku 1. ovog članka imaju jednako značenje kao pojmovi korišteni u Zakonu o kreditnim institucijama i Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju.

2.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

2.b.1. Traži se potvrda razumijevanja obuhvata primjene Odluke, odnosno podrazumijevaju li se pod ugovore o stambenom potrošačkom kreditu stambeni krediti kao i svaka druga vrsta potrošačkog kredita, kao što su primjerice hipotekarni ili turistički krediti, ako su isti osigurani stambenom nekretninom, odnosno ako ispunjavaju kriterije definirane u okviru Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju (u nastavku: ZSPK), članak 3. stavak 3.

2.b.2. Traži se pojašnjenje što se podrazumijeva pod terminom ugovora o nestambenom potrošačkom kreditu, odnosno jesu li to sve ostale vrste kredita kao što su primjerice gotovinski, umirovljenički, lombardni krediti ili hipotekarni krediti osigurani nestambenom nekretninom, odnosno sve vrste potrošačkih kredita koji ne potpadaju pod ugovore o stambeno potrošačkom kreditu (ZSPK članak 3., stavak 3.), izuzev prekoračenja po tekućem računu i kredita po kreditnoj kartici prilikom njihovog inicijalnog odobravanja.

2.b.3. U odnosu na članak 2. stavak 5., traži se potvrda razumijevanja da kredit po kreditnoj kartici predstavlja tzv. revolving kredit po kreditnim karticama, te ne uključuje obročnu otplatu kao ni troškove po charge karticama.

2.b.4. U odnosu na članak 2. stavak 11., traži se potvrda razumijevanja da je kod izračuna LTV omjera kreditor uvijek dužan uzeti nižu vrijednost između one utvrđene kupoprodajnim ugovorom i tržišne procjene ovlaštenog procjenitelja, te da nema mogućnosti izuzeća od ovog pravila. Navodi se da takva definicija odstupa od Uredbe o kapitalnim zahtjevima, koja u nazivnik LTV omjera uključuje stvarnu vrijednost nekretnine, a ne nižu od dvije navedene vrijednosti. Dodatno se navodi da u praksi kupoprodajne cijene često ne prikazuju realnu tržišnu vrijednost nekretnina. Moli se dodatno pojašnjenje podrazumijeva li ovo i izmjenu u definiranju vrijednosti nekretnine za banke koje u svom poslovanju koriste samo procijenjenu vrijednost, bez oslanjanja na kupoprodajni ugovor.

2.b.5. U odnosu na članak 2. stavak 11., zatražena je uputa koju vrijednost nekretnine upotrijebiti u slučaju kada je nekretnina u obnovi ili izgradnji, odnosno može li se u takvom slučaju upotrijebiti buduća vrijednost nekretnine nakon izgradnje ili obnove.

2.b.6. Primljen je komentar da se pod definicijom pojma "ponovni sporazum" navodi da ponovni sporazum uključuje i mjere za olakšavanje otplate određene u članku 28.b Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju i članku 16.c Zakona o potrošačkom kreditiranju. Dalje se navodi se da se u članku 10. izrijeком propisuje da se Odluka ne primjenjuje pri primjeni mjera za olakšavanje otplate, međutim članak 4. stavak 2. definira način izračuna ukupnog duga potrošača "u slučaju sklapanja ponovnog sporazuma". Traži se pojašnjenje odredbi za koje se smatra da su u međusobnoj koliziji.

2.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

2.c.1. Odgovor je potvrđan. Stambeni potrošački krediti u smislu ove Odluke odnose se na sve ugovore o kreditu kako je uređeno člankom 3. točkom 3. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine", br. 101/2017., 128/2022. i 156/2023.).

2.c.2. Za potrebe ove Odluke, nestambeni krediti potrošaču obuhvaćaju sve kredite potrošaču koji nisu uređeni Zakonom o stambenom potrošačkom kreditiranju, što obuhvaća i prekoračenja po tekućem računu i kredita po kreditnoj kartici prilikom njihovog inicijalnog odobravanja. No, odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na prekoračenje po tekućem računu, na kredite odobrene potrošačima zbog ukidanja dopuštenog prekoračenja po tekućem računu u skladu sa zakonom kojim se uređuju potrošački krediti, na kredite po kreditnoj kartici, na obročnu otplatu po debitnoj ili charge kartici niti na kredite koji su u potpunosti osigurani depozitom, policom osiguranja, vrijednosnim papirima ili drugim financijskim instrumentima (vidjeti odgovor 7.c.14.).

2.c.3. Kredit po kreditnoj kartici obuhvaća sve kreditne instrumente odobrene imatelju kreditne kartice radi podmirenja dijela ili cijelog dospjelog iznosa na kasniji datum od određenog, uz kamate ili druge troškove. U Odluci o statističkom i nadzornom izvještavanju ("Narodne novine", br. 85/2018., 47/2019., 14/2020., 53/2020., 122/2020., 53/2021., 142/2021., 108/2022., 27/2023. i 90/2023.) ovaj se instrument izvještava pod modalitetom A0218 Obilježja 18. Kredit po kreditnoj kartici i ne uključuje troškove po karticama s odgođenim terećenjem računa (tzv. charge kartice).

2.c.4. Pri utvrđivanju vrijednosti nekretnine obveznik primjene ove Odluke dužan je uzeti u obzir nižu vrijednost između one utvrđene kupoprodajnim ugovorom i tržišne procjene ovlaštenog procjenitelja, u slučaju kada su dostupne obje navedene vrijednosti. Ako je dostupna samo jedna vrijednost, potrebno je upotrijebiti tu vrijednost (npr. u situaciji kada nekretnina koja se daje u zalog nije predmet kupnje, uzima se procijenjena vrijednost). Za potrebe ove Odluke, obveznici Odluke nisu dužni pribaviti obje navedene vrijednosti, no očekuje se da je kod kredita kojima se financira kupnja nekretnine poznata vrijednost predmetne nekretnine iz kupoprodajnog ugovora. Takva definicija pojma "vrijednost nekretnine" u skladu je s preporukom Europskog odbora za sistemske rizike o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama (ESRB/2019/3, Prilog IV., stavak 3., točka a.), te ne odstupa od definicije u Uredbi o kapitalnim zahtjevima (Uredba EU/575/2013). Naime, Uredba o kapitalnim zahtjevima ne definira "stvarnu" vrijednost nekretnine. U članku 4., stavak 1., točka 74.a. Uredbe vrijednost nekretnine definira se kao ona koja je utvrđena u skladu s člankom 229. stavkom 1., pri čemu ona može biti jednaka tržišnoj vrijednosti, ili niža od nje. Radi usklađivanja s ovom Odlukom, doradit će se Odluka o

prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava kako bi se razlučili podaci prikupljeni temeljem različitim pristupima vrednovanju nekretnina.

2.c.5. U slučaju da je nekretnina u obnovi ili izgradnji, vrijednost nekretnine može biti procijenjena očekivana vrijednost nekretnine nakon izgradnje ili obnove. S ciljem preciznijeg pojašnjenja, članak 2. stavak 1. točka 11. dopunjen je da glasi:

11) vrijednost nekretnine jest vrijednost utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja ili koja je definirana kupoprodajnim ugovorom ako se ugovorom o kreditu financira stjecanje te nekretnine. Ako su raspoložive obje vrijednosti, uzima se niža vrijednost. U slučaju nekretnina u izgradnji ili obnovi, vrijednost nekretnine može biti procijenjena očekivana vrijednost nekretnine nakon izgradnje ili obnove.

Odluka o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava doradit će se na način da se omogući izvještavanje procijenjene očekivane vrijednosti nekretnine nakon izgradnje ili obnove. S tim u vezi, budući da se ovom izmjenom dopušta korištenje procijenjene očekivane buduće vrijednosti nekretnine, od primjene ograničenja LTV omjera više se ne isključuju građevinska zemljišta namijenjena gradnji stambene nekretnine te se u članku 8. mijenja stavak 1. i glasi:

Članak 8.

(1) Obveznik primjene ove Odluke ne smije odobriti kredit potrošaču, za koji je kao instrument osiguranja dano založno pravo na nekretnini ili prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine, ako je LTV omjer veći od 90%.

2.c.6. Primjedba se uvažava. Definicija "ponovnog sporazuma" u članku 2. stavku 1. točki 7. mijenja se i glasi:

Članak 2.

7) ponovni sporazum jest izmjena uvjeta postojećih ugovora o kreditu (npr. iznos glavnice, visina kamatne stope, rok otplate, instrument osiguranja) uz suglasnost ili na prijedlog potrošača, osim mjere za olakšavanje otplate propisanih zakonom kojim se uređuje potrošačko i stambeno potrošačko kreditiranje

Članak 3. Obveznici primjene Odluke

3.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Obveznici primjene Odluke

Članak 3.

(1) Odredbe ove Odluke primjenjuju se na:

- 1) kreditnu instituciju sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koja je osnovana u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama
- 2) podružnicu kreditne institucije iz države članice koja je osnovana na području Republike Hrvatske u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama
- 3) podružnicu kreditne institucije iz treće zemlje koja je u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za osnivanje podružnice na području Republike Hrvatske.

3.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

3.b.1. Postavljeno je pitanje hoće li se Odluka o kriterijima kreditiranja potrošača primjenjivati i na ugovore o leasingu i hoće li leasing društva u Republici Hrvatskoj na bilo koji drugi način biti obveznici primjene predmetne odluke.

3.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

3.c.1. Hrvatska narodna banka Odluku donosi u okviru svoje nadležnosti i temeljem Zakona o kreditnim institucijama, te će se ona, kako je navedeno u članku 3. Nacrta Odluke, primjenjivati na kreditne institucije i podružnice kreditnih institucija. Odredbe Odluke nisu mjerodavne za reguliranje rada leasing društava, koji je pod nadzorom Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (HANFA), a ne Hrvatske narodne banke.

4. Članak 4. Način izračuna ukupnog duga potrošača

4.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Način izračuna ukupnog duga potrošača

Članak 4.

(1) Obveznik primjene ove Odluke dužan je ukupni dug potrošača izračunati kao zbroj svih nepodmirenih obveza potrošača i njegova sudužnika prema kreditnoj instituciji i drugim vjerovnicima prije sklapanja ugovora o kreditu, uključujući i obveze po ugovoru o kreditu koji potrošač sklapa kao i nepodmirene obveze potrošača i sudužnika na osnovi prethodnih ugovora u kojima su potrošač ili sudužnik sudužnici za neki drugi kredit.

(2) U slučaju sklapanja ponovnog sporazuma obveznik primjene ove Odluke u ukupni dug potrošača ubraja nepodmireni dio ukupnoga preostalog iznosa glavnice, a koji uključuje i eventualno povećanje iznosa glavnice.

(3) Iznimno od stavka 1. ovog članka, ako je potrošač u ugovoru o kreditu koji sklapa sudužnik ista osoba kao i kod prethodno odobrenoga kredita, u izračun ukupnog duga potrošača preostali iznos toga odobrenoga kredita uključuje se samo jednom.

(4) Iznimno od stavka 1. ovog članka, obveznik primjene ove Odluke u ukupni dug potrošača ne uključuje:

1) kredit i drugu obvezu koji se otplaćuju sredstvima ugovora o kreditu koji se sklapa

2) nepodmirene obveze po kartici s funkcijom odgođenog terećenja računa (tzv. charge kartice).

(5) Pri izračunu ukupnog duga potrošača, kada je to primjenjivo, obveznik primjene ove Odluke dužan je koristiti se i dodatnim pretpostavkama iz članka 7. stavka 1. točaka 1. i 3. Odluke o efektivnoj kamatnoj stopi ("Narodne novine", br. 105/2017. i 91/2022.).

(6) Obveznik primjene ove Odluke pri utvrđivanju ukupnog duga potrošača dužan je prikupiti podatke od potrošača i kad je to primjenjivo uvidom u kreditne registre, odnosno sustave prikupljanja, razmjene i pružanja podataka koje su organizirale kreditne/financijske institucije ili na drugi odgovarajući način.

4.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

4.b.1. U odnosu na stavak 1. članka 4., postavljeno je pitanje ubrajaju li se obveze s osnove sudužništva u cijelosti u ukupan dug potrošača prilikom izračuna kreditne sposobnosti. Banke

podrazumijevaju da obveza izračuna kreditne sposobnosti ne podrazumijeva uzimanje cijelog mjesečnog anuiteta drugih sudužnika u kreditu.

4.b.3. Zatraženo je pojašnjenje načina uključivanja duga temeljem sudužništva u ukupni dug temeljem članka 4. stavka 3.

4.b.3. Postavljeno je pitanje kako postupiti pri izračunu ukupnoga duga i dohotka kada je sudužnik potrošaču pravna osoba – društvo s ograničenom odgovornosti ili dioničko društvo.

4.b.4. U odnosu na stavak 4. članka 4., kada je riječ o nepodmirenim obvezama po kartici s funkcijom odgođenog terećenja, postavljeno je pitanje što točno podrazumijeva nepodmirena obveza po *charge* kartici, iskorišteni limit ili nešto drugo, te kako postupiti u slučaju kada je definiran maksimalni limit po *charge* kartici. Napominje se kako su kartice kartičnih kuća najčešće bez definiranog limita, odnosno vidljiv je samo iskorišteni limit, a koji je onda u tom slučaju nepodmireni, ili se predlaže drugačije razumijevanje.

4.b.5. Zatraženo je pojašnjenje članka 4. Odluke, koji definira ukupni dug potrošača. Postavljeno je pitanje uzimaju li se u obzir pri izračunavanju ukupnog duga potrošača nepodmirene obveze svakog sudužnika ili samo sudužnika koji je pri odobravanju kredita uključen u izračun kreditne sposobnosti, a s obzirom na to da se u članku 6. Nacrta odluke o izmjenama i dopunama Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava navodi da se svođenje na mjesečnu razinu troška otplate ukupnog duga radi tako da se za svaku nepodmirenu obvezu po svim kreditima/zajmovima, koju su potrošaču i njegovu sudužniku (ako je uključen u izračun kreditne sposobnosti pri odobravanju kredita) odobrile kreditne institucije i drugi vjerovnici te koja ulazi u ukupan dug potrošača, izračuna trošak otplate pretpostavljajući anuitetni način otplate, a koji se sastoji od otplate glavnice i troška kamate.

4.b.6. Postavljeno je pitanje je li u ukupni dug potrošača potrebno uključiti i obročnu otplatu po debitnoj kartici.

4.b.7. Postavljeno je pitanje smatraju li se nepodmirenim obvezama potrošača prema drugim vjerovnicima koje se uključuju u ukupni dug potrošača i obveze po sindikalnim kreditima i online pozajmice.

4.b.8. Primljen je komentar da se zadnjim izmjenama i dopunama vezano uz HROK potrošaču otežalo ili onemogućilo da na jednostavan, troškovno prihvatljiv i e-komunikacijski sustav, dođe do izvješća/izvještaja HROK-a koji se pripremaju ili dostavljaju obvezniku ove Odluke. Navodi se da je izuzetno bitno i potrebno da bi fizička osoba – potrošač (i pravna osoba!) također mogla i trebala imati mogućnosti za dobivanje tog i takvog „izvještaja“, kako bi mogli samostalno i/ili uz savjetništvo profesionalne osobe/društva, uvidjeti podatke, napraviti (osobnu) financijsku procjenu i imati podlogu za razumijevanje (ne)odobrenja zahtjeva za bilo koju vrstu kreditiranja od strane Obveznika.

4.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

4.c.1. Odgovor je potvrđan. Sudužnik je odgovoran za otplatu cjelokupnog duga po predmetnom kreditu u slučaju da glavni dužnik ne otplaćuje uredno kredit. U slučaju da je potrošač od ranije sudužnik po nekom drugom kreditu, u ukupan dug potrošača obveza s osnove sudužništva ubraja se u cijelosti.

4.c.2. Stavak 3. članka 4. uređuje slučaj kada su potrošač i sudužnik po ugovoru o kreditu koji se sklapa, već ranije jedan drugome bili sudužnici po nekom prethodnom kreditu. U takvom slučaju pri izračunu ukupnog duga potrošača, iznos prethodnog kredita, se ubraja samo jednom (za potrošača, no ne i za sudužnika). Nasuprot tomu, u ukupan dug potrošača ubraja se zasebno svaki nepodmireni iznos glavnice prethodnih kredita bilo potrošača bilo njegovog sudužnika, a pri sklapanju kojih potrošač i sudužnik nisu bili u međusobnom sudužničkom odnosu. S ciljem pojašnjenja, stavak 3. članka 4. dopunjuje se i glasi:

Članak 4.

(3) Iznimno od stavka 1. ovog članka, ako je potrošaču u ugovoru o kreditu koji sklapa, sudužnik ista osoba kao i kod prethodno odobrenoga kredita, u izračun ukupnog duga potrošača preostali iznos prethodno odobrenoga kredita uključuje se samo jednom.

4.c.3. Za potrebe ove Odluke pri izračunu ukupnog duga potrošača, mjesečnog tereta otplate duga i mjesečnog dohotka potrošača u obzir se uzima samo sudužnik koji je potrošač. Ako je sudužnik potrošaču pravna osoba (dioničko društvo ili društvo s ograničenom odgovornošću), takav se sudužnik ne ubraja u izračun navedenih pokazatelja. No, u takvom slučaju, ako kreditna institucija to smatra opravdanim, a na osnovi detaljnije procjene kreditne sposobnosti potrošača u skladu s internim politikama kreditne institucije, kredit se može odobriti uz uvjete koji premašuju propisana ograničenja DSTI omjera u okviru dopuštenih iznimki.

4.c.4. Za potrebe izračuna ukupnog duga potrošača, nepodmirena jednokratna obveza po kartici s odgođenim plaćanjem (tzv. *charge* kartici), odnosno iskorišteni iznos limita po predmetnoj kartici koji dopijeva jednokratno svakog obračunskog razdoblja, u skladu s člankom 4., stavkom 4., točka 2., ne ubraja se u ukupan dug potrošača. Međutim, nepodmirene obveze po obročnoj otplati s osnove *charge* kartice potrebno je uključiti u izračun ukupnog duga. S ciljem dodatnog pojašnjenja, stavak 4. članka 4. mijenja se i glasi:

Članak 4.

(4) Iznimno od stavka 1. ovog članka, obveznik primjene ove Odluke u ukupni dug potrošača ne uključuje:

- 1) kredit i drugu obvezu koji se otplaćuju sredstvima ugovora o kreditu koji se sklapa
- 2) nepodmirene jednokratne obveze po kartici s funkcijom odgođenog terećenja računa (tzv. *charge* kartice).

U skladu s time mijenjat će se i relevantne odredbe Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava.

4.c.5. Kada po kreditu postoje sudužnici, za potrebe ove Odluke i izračun DSTI omjera pri izračunu ukupnog duga potrošača, mjesečnog tereta otplate ukupnog duga i mjesečnog dohotka potrošača uključuju se i sudužnici (vidjeti i odgovor 7.c.13.). Za razliku od toga, jamci se ne uključuju u izračun kreditne sposobnosti potrošača i ne ulaze u izračun DSTI omjera. Dodatno, nastavno na komentare i prijedloge primljene tijekom javne rasprave u ovoj Odluci se mijenja članak 5. Način izračuna mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača (vidjeti odgovor 5.c.2. i izmjenu članka 5. Odluke), a što uključuje i usklađivanje definicije mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača u sklopu Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava.

4.c.6. Odgovor je potvrđan. Obročnu otplatu po debitnoj kartici i po *charge* kartici potrebno je uključiti u ukupan dug potrošača (vidjeti odgovor 4.c.4.)

4.c.7. Odgovor je potvrđan. Nepodmirene obveze po sindikalnim kreditima i online pozajmice predstavljaju nepodmirene obveze potrošača i ubrajaju se u izračun ukupnog duga potrošača u smislu ove Odluke.

4.c.8. Komentar se odnosi na predmet izvan opsega ove Odluke.

5. Članak 5. Način izračuna mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača

5.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Način izračuna mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača

Članak 5.

(1) Obveznik primjene ove Odluke dužan je mjesečni trošak otplate ukupnog duga potrošača izračunati kao zbroj iznosa za otplatu glavnice i kamata po ukupnom dugu potrošača iz članka 4. ove Odluke, sveden na mjesečnu razinu.

(2) Neovisno o ugovorenom načinu otplate, pri izračunu mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača iz stavka 1. ovog članka obveznik primjene ove Odluke dužan je uzeti u obzir pretpostavku anuitetnog načina otplate kredita.

(3) Ako preostali rok dospijea pojedinoga potrošačeva kredita ili drugih nepodmirenih obveza prema kreditnoj instituciji ili drugim vjerovnicima koje ulaze u izračun ukupnog duga potrošača iz članka 4. ove Odluke nije poznat, u svrhu izračuna mjesečnog troška otplate duga po toj obvezi obveznik primjene ove Odluke dužan je pretpostaviti da je preostali rok dospijea 36 mjeseci.

(4) Pri izračunu mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača, kada je to primjenjivo, obveznik primjene ove Odluke dužan je koristiti se i dodatnim pretpostavkama iz članka 7. stavka 1. točaka 1., 2., 3., 4. i 5. Odluke o efektivnoj kamatnoj stopi.

5.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

5.b.1. Primljen je komentar da članak 4. i članak 5. stavak 1. Odluke propisuju izračun ukupnih obveza, odnosno mjesečnih obveza potrošača, koji trenutno nije moguć niti za jednu banku, s obzirom na to da se putem kreditnog registra ne razmjenjuju podaci o kamatnim stopama svakog pojedinog kredita ili limitnog proizvoda, niti parametri uz koje su te kamatne stope definirane, što je sve potrebno da bi se navedeni članci poštovali u punoj mjeri. Stoga se predlažu sljedeće korekcije:

- ako su poznati iznosi anuiteta ili obroka pojedinih kreditnih obveza putem kreditnog registra, banke su dužne konzistentno primjenjivati njihov iznos tj. uzeti ih u punom iznosu anuiteta/obroka prilikom izračuna mjesečnog troška
- kod limitnih proizvoda, ako iznos anuiteta/obroka ili krajnji rok dospijea nisu poznati, umjesto propisane obveze da se izračunava anuitetska otplata za svaki pojedini limit, predlaže se uzimanje fiksnog postotka koji bi bio jedinstven za sve takve obveze, primjerice 3% što otprilike odgovara 100% iznosu limita podijeljenom na 36 mjeseci.

5.b.2. U odnosu na članak 5. stavak 2., upozoreno je da pretpostavka anuitetnog načina otplate kredita može dovesti do pogrešne procjene kreditne sposobnosti potrošača i mogućnosti

ispunjavanja obveze povrata duga u slučaju da je stvarno ugovorena otplata na rate s kamatom, koje u trenutku procjene kreditne sposobnosti mogu biti veće od mjesečnog tereta otplate izračunatog uz pretpostavku anuitetskog pristupa. Napomena je dopunjena primjerom hipotetskih obveza po kreditima, njihovih mjesečnih otplatnih rata i iznosa.

5.b.3. U odnosu na članak 5. stavak 3. Odluke navodi se da pretpostavka da je preostali rok dospijeća pojedinog potrošačeva kredita ili drugih nepodmirenih obveza prema kreditnoj instituciji ili drugim vjerovnicima, koji ulaze u izračun ukupnog duga potrošača, 36 mjeseci u slučaju da navedeni rok dospijeća nije poznat, banke koje imaju ugovorenu ročnost dopuštenih prekoračenja ili drugih limitnih proizvoda na 6 ili 12 mjeseci stavlja u nepovoljan položaj, jer će mjesečni trošak otplate ukupnog duga potrošača biti će puno veći. Slijedom navedenoga predlaže se propisati jednak način uključivanja dopuštenih prekoračenja i kreditnih kartica u izračun mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača bez obzira je li poznat ili nije preostali rok dospijeća limitnih proizvoda radi jednakog tretmana svake banke.

5.b.4. Zatraženo je pojašnjenje članka 5. stavka 3., odnosno potvrda razumijevanja da se pod kreditnim obvezama gdje preostali rok dospijeća nije poznat, a u svrhu izračuna mjesečnog troška otplate duga, ubrajaju sve obveze po revolving proizvodima, uključujući i obveze po revolving karticama i obročnoj otplati, te se pretpostavlja da je preostali rok dospijeća 36 mjeseci. Naime, po prirodi navedenih proizvoda, svaka pojedina transakcija ima definiran preostali rok dospijeća, no Banka kroz kreditni registar nema uvid u svaku pojedinačnu transakciju, već su podaci agregirani na razinu proizvoda. Navedeni proizvodi nemaju definirani rok dospijeća, nego samo datum isteka limita.

5.b.5. U kontekstu izračuna mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača, postavljeno je pitanje što se smatra najvišom kamatnom stopom tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o kreditu i misli li se na situacije kada je banka odobrila kredit potrošaču koji je jedno vrijeme odobren uz fiksnu, a poslije uz promjenjivu kamatnu stopu. Dodatno, postavlja se pitanje što se smatra najvišom kamatnom stopom tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o kreditu za kredite ugovorene uz neku referentnu tržišnu kamatnu stopu, za koju banka ne može znati vrijednost u budućim razdobljima tijekom trajanja kredita.

5.b.6. Postavljeno je pitanje treba li mjesečni trošak otplate ukupnog duga potrošača uvećavati za procijenjene troškove života (npr. za uzdržavanje djece ili drugih članova obitelji ili izvanredne životne troškove) ili je to u potpunosti prepušteno poslovnoj odluci banke.

5.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

5.c.1. Primjedbe su uvažene. Prijedlozi se prihvaćaju s ciljem pojednostavljenja primjene odluke. Kada su podaci o iznosu anuiteta, rata ili potraživanja po osnovu financijskih obveza potrošača dostupni u kreditnom registru, obveznici primjene ove Odluke pri izračunu mjesečnog troška otplate ukupnog duga mogu upotrijebiti te podatke. Za prekoračenja po tekućem računu, obveznici primjene ove Odluke mjesečni trošak otplate dužni su izračunati kao 3% prosječnog dnevnog iskorištenog iznosa prekoračenja po tekućem računu u tri mjeseca koja prethode procjeni kreditne sposobnosti potrošača, a za kredite po kreditnim karticama kao 3% iznosa iskorištenog iznosa kredita po kreditnoj kartici na kraju mjeseca koji prethodi procjeni kreditne sposobnosti potrošača. Za kreditne proizvode ili druga potraživanja za koje iznos mjesečne otplate ili krajnji rok dospijeća nisu poznati, u svrhu izračuna mjesečnog troška otplate ukupnog duga po toj obvezi obveznik primjene ove Odluke dužan je pretpostaviti anuitetski način otplate uz

preostali rok dospijeća od 36 mjeseci. U skladu s tim, članak 5. Odluke mijenja se kako je prikazano iza odgovora 5.c.5.

5.c.2. Primjedba se uvažava. Vidjeti odgovor 5.c.1. Primjena pretpostavke o anuitetskom načinu otplate ostaje propisana pri izračunu mjesečnog tereta otplate kredita s jednokratnom otplatom glavnice, kredita ugovorenih s odgodom početka otplate i kredita u tranšama.

5.c.3. Prijedlog se prihvaća. Izračun mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača mijenja se na način prikazan u odgovoru 5.c.1.

5.c.4. Prihvaćen je prijedlog da se, kada su podaci o iznosu anuiteta, rata ili potraživanja po osnovu financijskih obveza potrošača dostupni u kreditnom registru, pri izračunu mjesečnog troška otplate ukupnog duga mogu upotrijebiti ti podaci, što uključuje i obročnu otplatu. Vidjeti odgovor 5.c.1. i promjenu članka 5. Odluke.

5.c.5. Navedena odredba propisana je Odlukom o efektivnoj kamatnoj stopi, članak 7., stavak 1., točka 4. i odnosi se na slučajeve kada se tijekom različitih razdoblja trajanja ugovora o kreditu primjenjuje različita kamatna stopa (npr. promotivna kamatna stopa u početku otplate, i slično). U slučaju koji se navodi, odnosno kod kredita ugovorenih s fiksnom kamatnom stopom u početnom razdoblju i varijabilnom kamatnom stopom u ostatku razdoblja trajanja kredita, pri izračunu mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača potrebno je postupiti u skladu sa stavkom 3. članka 6. Odluke o efektivnoj kamatnoj stopi, odnosno, upotrijebiti pretpostavku da će kamatna stopa ostati fiksna u odnosu na razinu utvrđenu na dan procjene kreditne sposobnosti potrošača. U skladu s time, u članak 5. stavak 4. radi pojašnjenja se mijenja kako bi obuhvatio i članak 6. stavak 3. Odluke o efektivnoj kamatnoj stopi.

U skladu s odgovorima 5.c.1.-5.c.5., članak 5. Odluke mijenja se i glasi:

Način izračuna mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača

Članak 5.

(1) Obveznik primjene ove Odluke dužan je mjesečni trošak otplate ukupnog duga potrošača utvrditi kao zbroj mjesečnih otplata sastavnica ukupnog duga potrošača iz članka 4. ove Odluke koje uključuju otplatu glavnica i kamata.

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, za prekoračenja po tekućem računu i kredite po kreditnim karticama, obveznik primjene ove Odluke mjesečni trošak otplate dužan je izračunati kao 3% prosječnog dnevnog iskorištenog iznosa prekoračenja po tekućem računu u tri mjeseca koja prethode procjeni kreditne sposobnosti potrošača, odnosno 3% iznosa iskorištenog iznosa kredita po kreditnoj kartici na kraju mjeseca koji prethodi procjeni kreditne sposobnosti potrošača.

(3) Iznimno od stavka 1. ovog članka, pri izračunu mjesečnog troška otplate kredita s jednokratnom otplatom glavnice na kraju trajanja ugovora o kreditu, kredita koji su ugovoreni s odgodom početka otplate i kredita u tranšama, obveznik primjene ove Odluke dužan je uzeti u obzir pretpostavku anuitetnog načina otplate kredita.

(4) Ako iznos mjesečne otplate ili preostali rok dospijeća pojedinoga potrošačeva kredita ili drugih nepodmirenih obveza prema kreditnoj instituciji ili drugim vjerovnicima koje ulaze u izračun ukupnog duga potrošača iz članka 4. ove Odluke nisu poznati, u svrhu izračuna mjesečnog troška otplate duga po toj obvezi obveznik primjene ove Odluke dužan je pretpostaviti otplatu u anuitetima, uz preostali rok dospijeća 36 mjeseci.

(5) Pri izračunu mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača, kada je to primjenjivo, obveznik primjene ove Odluke dužan je koristiti se i dodatnim pretpostavkama iz članka 6. stavka 3. i članka 7. stavka 1. točaka 1., 2., 3., 4. i 5. Odluke o efektivnoj kamatnoj stopi.

Dodatno, uskladit će se i definicija mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača u sklopu Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava.

5.c.6. Mjesečni trošak otplate ukupnog duga potrošača za potrebu izračuna DSTI omjera u smislu ove Odluke računa se u skladu s člankom 5. Odluke, i ne uvećava se za procijenjene troškove života. Međutim, pored minimalnih kriterija propisanih Odlukom, kreditne institucije mogu imati i vlastite procedure procjene kreditne sposobnosti u kojima mogu, između ostaloga, uzimati u obzir i procijenjene troškove života.

6. Članak 6. Način izračuna mjesečnog dohotka potrošača

6.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Način izračuna mjesečnog dohotka potrošača

Članak 6.

(1) Obveznik primjene ove Odluke dužan je mjesečni dohodak potrošača izračunati kao zbroj svakog primitka potrošača i njegova sudužnika od nesamostalnog rada, samostalne djelatnosti, kapitala, imovine i imovinskih prava i drugog dohotka, u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje porez na dohodak, a koji se redovito ostvaruje, umanjen za poreze i doprinose te sveden na mjesečnu razinu.

(2) Za potrebe izračuna iz stavka 1. ovog članka u dohodak od kapitala uračunavaju se samo isplaćene kamate, dividende i udjeli u dobiti na temelju udjela u kapitalu.

(3) U mjesečni dohodak potrošača iz stavka 1. ovog članka ne uključuju se naknade jednokratne ili povremene prirode (npr. jubilarne nagrade, posebne nagrade), osim povrata poreza na dohodak.

(4) Obveznik primjene ove Odluke dužan je pri izračunu mjesečnog dohotka potrošača koristiti se prosjekom dohodaka, izračunatih u skladu sa stavcima od 1. do 3. ovog članka, najmanje tijekom posljednjih šest mjeseci koji prethode sklapanju ugovora.

(5) Iznimno od stavka 4. ovog članka, obveznik primjene ove Odluke može uzeti u obzir samo prihode tijekom posljednja tri mjeseca koji prethode sklapanju ugovora, obračunate na mjesečnoj razini, ako potrošač nije bio u radnom odnosu, u slučaju promjene posla ili trajnog povećanja plaće na istom radnom mjestu.

6.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

6.b.1. Postavljeno je pitanje ubrajaju li se u mjesečni dohodak potrošača i oni dohoci koji ne podliježu ovrši. Moli se potvrda shvaćanja da vrste primitaka koji ulaze u prosjek ne moraju biti ovršive sukladno Ovršnom zakonu, već pojedina kreditna institucija može propisati internim politikama prihvatljive vrste primitaka uz uvjet da se redovno ostvaruju od nesamostalnog rada, samostalne djelatnosti, kapitala, imovine i imovinskih prava i drugog dohotka.

6.b.2. Postavljeno je pitanje mogu li se u izračun mjesečnog dohotka potrošača uzeti u obzir i buduća primanja, koja kreditna institucija uzima u obzir prilikom izračuna kreditne sposobnosti (na primjer, kod investicijskog kredita za turizam, mogu li se uzeti za prihod primanja od najma apartmana koja će klijent nakon realizacije kredita primati u skladu s investicijskim elaboratom;

ili kod iznajmljivanja stambene nekretnine u vlasništvu potrošača, kada potrošač još nema zaključen Ugovor o iznajmljivanju, ali se temeljem usporedivih nekretnina i informacija može projicirati visina tog dohotka.

Dodatno se postavlja pitanje može li se u mjesečni dohodak potrošača u smislu ove Odluke ubrojiti budući dohodak koji će potrošač ostvariti prodajom nekretnine u vlasništvu potrošača (ili vlasništvu sudužnika) pri čemu potrošač nema još uvijek u trenutku odobrenja sklopljen predugovor sa krajnjim kupcem, odnosno, budući očekivani dohodak od kapitala u slučaju kada potrošač raspolaže imovinom u vidu vrijednosnih papira (npr. dionica) koji su sredstvo osiguranja po kreditu i prodajom istih namjerava zatvoriti cijeli ili dio kredita. Postavljeno je i pitanje može li obveznik Odluke u kreditnu sposobnost odnosno u dohodak potrošača za potrebe izračuna DSTI omjera uključiti i planirani budući dohodak od prodaje vrijednosnih papira.

6.b.3. Postavljeno je pitanje o uvjetu da se dohodak redovito ostvaruje, odnosno kako se taj kriterij primjenjuje u slučaju prihoda od turizma, koji se ostvaruju uglavnom samo sezonski, odnosno smatra li se navedeni dohodak dohotkom od samostalne djelatnosti.

6.b.4. Zatraženo je pojašnjenje dohotka od samostalne djelatnosti, odnosno potvrda shvaćanja kreditnih institucija da se stavak 1. članka 6. odnosi i na potrošače čiji je jedini izvor primitaka dohodak od samostalne djelatnosti. Navodi se primjer vlasnika obrta koji traži stambeni kredit te ulazi u obuhvat primjene, te se postavlja pitanje ulazi li u obuhvat primjene Odluke i kada vlasnik obrta traži kredit za financiranje poslovanja.

6.b.5. Zatražena je potvrda da banke mogu internim politikama definirati izračun mjesečnog ekvivalenta različitih primitaka, u ovisnosti o vrsti i periodičnosti primitka. Navode se primjeri: najam se obično već isplaćuje mjesečnom dinamikom te se u obzir uzima mjesečni iznos koji klijent upriliči; dividende i udjeli u dobiti obično se isplaćuju jednom godišnje te se mjesečni ekvivalent računa kao ukupni iznos podijeljen sa 12 mjeseci; štedni depozit se uzima kao udio s obzirom na rok kredita i slično.

6.b.6. Zatražena je potvrda shvaćanja da je prihvatljivo varijabilne vrste primitaka, kao npr. primitke od kapitala, od imovine i imovinskih prava pri izračunu dohotka potrošača koristiti u punom (100 postotnom) iznosu.

6.b.7. Zatražena je potvrda da obveznici Odluke primanja koja zbog vlastitih, strožih pravila ne priznaju u izračun dohotka potrošača ili priznaje u nekom umanjenom iznosu, a temeljem ove odluke bi se mogla priznavati u punom iznosu, nije potrebno dostavljati u modalitet "11" – mjesečni dohodak potrošača, odnosno potrebno ih je dostaviti u iznosu kojeg je banka priznala prilikom odobravanja.

6.b.8. U odnosu na članak 6., stavak 3., zatražena je potvrda razumijevanja da za ugovore o stambenom potrošačkom kreditu kao i za ugovore o nestambenom potrošačkom kreditu u slučaju dohotka potrošača od nesamostalnog rada za potrebe izračuna kreditne sposobnosti potrošača (odnosno DSTI omjera) obveznik primjene Odluke može uključiti primitke poput godišnje nagrade potrošaču za radne rezultate, kvartalne nagrade potrošaču za radne rezultate, božićnice i regresa.

6.b.9. Zatraženo je pojašnjenje slučaja kada je neki primitak primljen ranije od šest mjeseci prije procjene kreditne sposobnosti potrošača, odnosno može li se takav primitak uključiti u izračun mjesečnog dohotka potrošača. Naveden je primjer dividende koja se isplaćuje jednom godišnje te se postavlja pitanje ukoliko je isplata dividende bila osam mjeseci prije podnošenja zahtjeva za

kreditom, može li se takav primitak uključiti u mjesečni dohodak. Navodi se i da kreditne institucije podrazumijevaju da se godišnji primici (mjesečni ekvivalent) mogu uključiti u izračun bez obzira što su isplaćeni prije više od šest mjeseci od trenutka procjene kreditne sposobnosti.

6.b.10. U odnosu na članak 6., stavak 4., postavljeno je pitanje mogu li obveznici primjene Odluke koristiti medijan umjesto prosjeka, te je predloženo da se u tekst Odluke doda i medijan.

6.b.11. U odnosu na članak 6., stavak 4. traži se potvrda razumijevanja da je za ugovore o stambenom potrošačkom kreditu kao i za ugovore o nestambenom potrošačkom kreditu u slučaju dohotka potrošača od nesamostalnog rada za potrebe izračuna kreditne sposobnosti potrošača (DSTI omjera) povezano sa stavkom 1., 2., i 3., obveznik primjene Odluke dužan koristiti prosjek dohotaka minimalno za razdoblje od 6 mjeseci (te da od navedenog nema izuzeća izuzev iznimki definiranih stavkom 5.). Dodatno je postavljeno pitanje kako se utvrđuje razdoblje od šest mjeseci, odnosno je li se ono računa u odnosu na trenutak izračuna kreditne sposobnosti potrošača ili u odnosu na datum sklapanja ugovora o kreditu, koji u slučaju stambeno potrošačkih kredita može odstupati za više od mjesec dana od trenutka izračuna i procjene kreditne sposobnosti i informiranja klijenta o odobrenju kredita. Predlaže se da se razdoblje na osnovi kojeg se računa prosječni mjesečni dohodak potrošača skрати na tri mjeseca, što predstavlja uobičajenu praksu na tržištu.

6.b.12. U odnosu na članak 6., stavak 5. zatražena je potvrda razumijevanja da je prilikom izračuna kreditne sposobnosti (DSTI omjera) u slučaju trajnog povećanja plaće potrošača na istom radnom mjestu dozvoljeno umjesto tromjesečnog prosjeka u obzir uzeti jednu ili zadnje dvije trajno uvećane plaće.

6.b.13. Postavljeno je pitanje uključuju li se neoporezivi primitci u izračun mjesečnog dohotka potrošača.

6.b.14. Primljen je prijedlog da se način izračuna dohotka u Odluci ujednači s načinom izračuna dohotka u smislu Odluke o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire (te povezane Preporuke o postupanju pri odobravanju nestambenih kredita potrošačima), kako kreditne institucije ne bi morale utvrđivati dohodak temeljem dva različita pristupa u istom procesu odobravanja jednog kredita.

6.b.15. Postavljeno je pitanje može li se kod izračuna ukupnog dohotka potrošača pri odobravanju kredita za potrošačke namjene potrošaču kojem je prethodno već odobren kredit za investiciju u turizmu, gdje se novčani tijekom temelje na projekciji budućih prihoda, uključiti i budući dohodak koji se očekuje iz obavljanja turističke djelatnosti (obzirom da je investicija još u tijeku). Napominje se da se kod izračuna ukupnog tereta otplate banka uključuje i raniji turistički kredit pa ne bi bilo ispravno da se i u izračun dohotka ne uključuje i dohodak koji se ostvaruje iz ove njegove dodatne djelatnosti.

6.b.16. Zatraženo je pojašnjenje članka 6. stavka 1., odnosno uključuju li se naknade koje nisu jednokratne niti privremene nego su stalne npr. naknade za putne troškove i za topli obrok ili naknade za porodiljni dopust u izračun mjesečnog dohotka.

6.b.17. Primljen je komentar da bi se s obzirom na porezne zakonske mogućnosti i posebnosti koje posebice privatni poslodavci u HR unazad nekoliko godina koriste u kontekstu da velikom broju svojih zaposlenica i zaposlenika isplaćuju 13. ili 14. dohodak kroz sustav neoporezivog djela

primitaka, da isplata istih čini već i sastavni dio mnogih kolektivnih ugovora, isto trebalo uzeti u obzir pri izračunu mjesečnog dohotka potrošača.

6.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

6.c.1. Pri izračunu mjesečnog dohotka potrošača za potrebu izračuna DSTI omjera u smislu ove Odluke, obveznici primjene Odluke uključuju sve dohotke koji zadovoljavaju uvjete propisane člankom 6., stavci 1. do 3., bez obzira na to jesu li izuzeti od ovrhe u skladu s člankom 172. Ovršnog zakona ("Narodne novine" br. 101/2017., 128/2022., i 156/2023.). Međutim, pri procjeni kreditne sposobnosti potrošača svaka kreditna institucija internim politikama može propisati i strože uvjete prihvatljivosti dohodaka od onih propisanih ovom Odlukom. U tom slučaju, napominje se da će se DSTI omjer za potrebu praćenja pridržavanja Odluke računati na osnovi podataka izvještenih temeljem Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava, odnosno, na osnovi takvog, užeg obuhvata dohotka izvještenog kroz modalitet "11" (vidjeti i odgovor 6.c.6. i 6.c.7.). S ciljem dodatnog pojašnjenja, u članak 3. Odluke dodaje se stavak 3., koji glasi:

Članak 3.

(3) Obveznici primjene ove Odluke mogu primijeniti i strože načine izračuna ukupnog duga potrošača, mjesečnog troška otplate ukupnog duga potrošača i mjesečnog dohotka potrošača od onih koji su propisani ovom Odlukom, ali su i u tom slučaju dužni primjenjivati ograničenja iz članaka 7. i 8. ove Odluke.

6.c.2. Pri izračunu mjesečnog dohotka potrošača u smislu ove Odluke ne uključuju se buduća primanja potrošača. Isto tako, uvjet za priznavanje primanja u izračunu mjesečnog dohotka potrošača jest da se radi o redovitim primitcima, te se jednokratni primitci od prodaje imovine ne ubrajaju u mjesečni dohodak potrošača za potrebu izračuna DSTI omjera u smislu ove Odluke. Kada DSTI omjer prelazi propisano ograničenje, a kreditna institucija na osnovi svojih internih politika smatra opravdanim odobriti takav kredit jer buduća primanja potrošača povećavaju njegovu kreditnu sposobnost, takav se kredit i dalje može odobriti u okviru dopuštenih iznimki od DSTI omjera, u skladu s člankom 7., stavcima 2., 3. i 5. Odluke. Dodatno, krediti koji su u potpunosti osigurani depozitom, vrijednosnim papirom ili drugim financijskim instrumentom izuzet će se od primjene Odluke (vidjeti odgovor 7.c.14.).

6.c.3. Redovitost dohotka utvrđuje obveznik Odluke, pri čemu nije presudno da se ti dohoci ostvaruju na mjesečnoj frekvenciji, ali se pri izračunu trebaju svesti na mjesečnu razinu kako bi se izračunao prosječni mjesečni dohodak. U navedenom primjeru, prihodi od turizma koji su sezonske naravi mogu se smatrati redovitim dohotkom ako se pojavljuje kroz više uzastopnih godina i kreditna institucija ima osnove očekivati da će se ti prihodi nastaviti redovno ostvarivati i u narednim godinama (vidjeti i odgovor 6.c.5.).

6.c.4. Potvrđuje se da se Odluka primjenjuje i na ugovore o kreditu koje sklapa potrošač koji jedini dohodak ostvaruje od samostalne djelatnosti. U skladu s člankom 1. stavkom 1. ove Odluke, kojom se uspostavljaju i uređuju kriteriji za odobravanje kredita potrošačima, u navedenom primjeru, ako vlasnik obrta sklapa ugovor o kreditu u svojstvu potrošača, Odluka se primjenjuje. Međutim, ako nastupa kao vlasnik obrta koji sklapa ugovor o kreditu za financiranje poslovanja, Odluka se ne primjenjuje.

6.c.5. Ključan uvjet za uključivanje pojedinog prihoda u mjesečni dohodak potrošača u smislu ove Odluke je njegova redovitost. Za potrebe izračuna DSTI omjera, redoviti dohoci koji se ne ostvaraju na mjesečnoj frekvenciji, kao na primjer dohoci od dividende, najma ili kamata na

depozite, uključuju se u izračun mjesečnog dohotka potrošača umanjeni za porez, nakon svođenja na mjesečnu razinu (na primjer, kada se dohodak ostvaruje jednom godišnje, u izračun ulazi tako da se iznos dohotka podijeli s 12).

6.c.6. Za potrebe izračuna DSTI omjera, dohodak od kapitala, imovine i imovinskih prava u skladu sa stavcima 1. i 2. članka 6. Odluke uključuje se u izračun mjesečnog dohotka potrošača u punom iznosu umanjenom za poreze i doprinose. Međutim, obveznici primjene Odluke mogu u svojim internim politikama zadržati i stroži pristup prihvatljivosti dohotka. U tom će se slučaju DSTI omjer za potrebu praćenja pridržavanja Odluke računati na osnovi podataka izvještenih temeljem Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava, odnosno, na osnovi takvog, užeg obuhvata dohotka izvještenog kroz modalitet "11" (vidjeti odgovor 6.c.1. i novi stavak 3. članka 3.).

6.c.7. Odlukom su propisani minimalni kriteriji kreditiranja potrošača, a obveznici Odluke mogu primijeniti i vlastite strože kriterije u procesu procjene kreditne sposobnosti potrošača. U skladu s time potvrđuje se da obveznici Odluke za izračun DSTI omjera mogu koristiti strožu, odnosno užu definiciju mjesečnog dohotka potrošača te taj iznos kojeg je banka priznala prilikom odobravanja dostavljati u modalitet "11" – mjesečni dohodak potrošača na osnovi Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača (vidjeti i odgovor 6.c.6.). S obzirom na to da će podaci prikupljeni na osnovi Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava biti osnova za praćenje pridržavanja Odluke, DSTI omjer izračunat na osnovi takvog, užeg obuhvata dohotka utvrđenog u skladu s internim politikama, i izvještenog kroz modalitet "11", ne smije biti viši od propisanih ograničenja DSTI omjera, osim kod kredita isplaćenih u okviru iznimki u skladu s člankom 7. stavcima 2., 3. i 5. (vidjeti odgovor 6.c.1.). S ciljem dodatnog pojašnjenja, u Odluku se dodaje Članak 10. koji glasi:

Praćenje primjene Odluke

Članak 10.

(1) Hrvatska narodna banka redovno će pratiti primjenu ove Odluke na osnovi podataka koje obveznici primjene Odluke dostavljaju Hrvatskoj narodnoj banci u skladu s odlukom kojom se uređuje prikupljanje podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i depozitima kućanstava.

(2) Hrvatska narodna banka ovlaštena je primjenu ove Odluke nadzirati i na svaki drugi način koji je u skladu s njezinim ovlastima.

6.c.8. U skladu sa stavkom 3. članka 6. ove Odluke, u mjesečni dohodak potrošača iz stavka 1. istog članka ne uključuju se naknade jednokratne ili povremene prirode. Godišnje nagrade potrošaču za radne rezultate, kvartalne nagrade potrošaču za radne rezultate, božićnice, regres i slično mogu se uračunati u mjesečni dohodak potrošača samo ako zadovoljavaju uvjet da se radi o redovitom dohotku, na primjer kada su ugovoreni kolektivnim ugovorom ili obveznik primjene ove Odluke na drugi način može utvrditi da se radi o redovitom dohotku.

6.c.9. U smislu stavka 4. članka 6. Odluke, u izračun mjesečnog dohotka potrošača mogu se uključiti i redoviti dohoci koji se ne isplaćuju mjesečnom frekvencijom, na primjer dividenda, svedeni na mjesečnu razinu i umanjeni za porez, a koji su ostvareni prije razdoblja od tri mjeseca na osnovi kojeg se računa prosječni mjesečni dohodak, ali samo ako su ostvareni unutar 12 mjeseci koji prethode procjeni kreditne sposobnosti.

6.c.10. Prijedlog se ne prihvaća, jer se na vrlo malim uzorcima medijan ne može smatrati reprezentativnom mjerom srednje vrijednosti.

6.c.11. Prijedlog se prihvaća. Obveznici primjene Odluke dužni su računati mjesečni dohodak potrošača kao prosjek dohodaka, izračunatih u skladu sa stavcima od 1. do 3. članka 6. Odluke, tijekom najmanje posljednja tri mjeseca koji prethode procjeni kreditne sposobnosti potrošača. Zbog toga se briše stavak 5., a stavak 4. članka 6. mijenja se da glasi:

Članak 6.

(4) Obveznik primjene ove Odluke dužan je pri izračunu mjesečnog dohotka potrošača koristiti se prosjekom dohodaka, izračunatih u skladu sa stavcima od 1. do 3. ovog članka, najmanje tijekom posljednja tri mjeseca koji prethode procjeni kreditne sposobnosti potrošača.

Shodno navedenom, uskladit će se i definicija mjesečnog dohotka potrošača u sklopu Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava.

6.c.12. Nastavno na prijedlog primljen u javnoj raspravi, članak 6., stavak 4. Odluke promijenjen je na način da pri izračunu prosječnog dohotka potrošača dovoljno uzeti u obzir prosjek tri, umjesto šest mjesečnih dohodaka potrošača (vidjeti odgovor 6.c.11.). U skladu s time, briše se stavak 5. koji je omogućavao iznimke od 6-mjesečnog razdoblja.

6.c.13. Pri izračunu mjesečnog dohotka potrošača za potrebu izračuna DSTI omjera u smislu ove Odluke, obveznici primjene Odluke uključuju sve dohotke koji zadovoljavaju uvjete propisane člankom 6., stavci 1. do 3., bez obzira na to jesu li ti primitci oporezivi. Međutim, pri procjeni kreditne sposobnosti potrošača svaka kreditna institucija internim politikama može propisati i strože uvjete prihvatljivosti dohodaka od onih propisanih ovom Odlukom (vidjeti odgovore 6.c.6. i 6.c.7.).

6.c.14. Prijedlog se ne prihvaća. Odluka uvodi jedinstveno ograničenje DSTI omjera za sve razine dohotka potrošača, kojim se iz perspektive financijske stabilnosti ublažavaju rizici povezani s prekomjernom zaduženosti potrošača.

6.c.15. Pri izračunu mjesečnog dohotka potrošača u smislu ove Odluke ne uključuju se buduća primanja potrošača (vidjeti i odgovor 6.c.2.), bez obzira na to jesu li očekivana buduća primanja bila uključena u izračun kreditne sposobnosti potrošača pri odobravanju prethodnog kredita prije stupanja na snagu ove Odluke.

6.c.16. Odgovor je potvrđan. U smislu ove Odluke, u mjesečni dohodak potrošača za potrebe izračuna DSTI omjera ubrajaju se svi redoviti dohoci koje potrošač ostvaruje, što uključuje i navedene naknade, ako su one redovite i isplaćene u novcu.

6.c.17. Potvrđuje se da se neoporezivi primici, ako su oni redoviti, ubrajaju u izračun mjesečnog dohotka potrošača u smislu ove Odluke, a za potrebe izračuna DSTI omjera u odnosu na propisano ograničenje. Redovitost primitaka potrošača utvrđuje obveznik Odluke. Vidjeti odgovore 6.c.3., 6.c.5. i 6.c.8.

7. Članak 7. Najveći dopušteni DSTI omjer i dopuštena odstupanja

7.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Najveći dopušteni DSTI omjer i dopuštena odstupanja

Članak 7.

- (1) Obveznik primjene ove Odluke ne smije odobriti stambeni potrošački kredit ako je DSTI omjer veći od 45%.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, obveznik primjene ove Odluke može u jednom tromjesečju isplatiti stambene potrošačke kredite odobrene uz DSTI omjer veći od 45%, najviše do 20% ukupnog iznosa isplaćenih stambenih potrošačkih kredita u prethodnom tromjesečju.
- (3) Obveznik primjene ove Odluke dužan je najmanje 75% stambenih potrošačkih kredita iz stavka 2. ovog članka isplatiti potrošaču koji kupuje stambenu nekretninu radi rješavanja svojega stambenog pitanja ili financira građenje stambene nekretnine radi rješavanja svojega stambenog pitanja.
- (4) Obveznik primjene ove Odluke ne smije odobriti nestambeni potrošački kredit ako je DSTI omjer veći od 40%.
- (5) Iznimno od stavka 4. ovog članka, obveznik primjene ove Odluke može u jednom tromjesečju isplatiti nestambene potrošačke kredite odobrene uz DSTI omjer veći od 40% najviše do 10% ukupnog iznosa isplaćenih nestambenih potrošačkih kredita u prethodnom tromjesečju.
- (6) Obveznik primjene ove Odluke dužan je dokumentirati svako odstupanje od stavaka 1. i 4. ovog članka, odobreno u skladu sa stavicima 2., 3. i 5. ovog članka.

7.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

7.b.1. U odnosu na članak 7. stavci 2. i 5 i članak 8. stavak 3. primljen je komentar da su definirane iznimke od propisanih pravila operativno vrlo teško provedive. Naime, propisani su maksimalni relativni iznosi odstupanja na temelju isplaćenih volumena u prethodnom kvartalu, a kako operativno može doći do vremenskog odmaka između trenutka odobravanja kredita i trenutka isplate kredita (poglavito kod stambenih kredita), banka može doći u situaciju da u trenutku odobravanja ne zna može li odobriti pojedini kredit unutar kvote ili ne, tj. hoće li kvota biti dostupna u trenutku kada klijent traži isplatu odobrenog kredita.

7.b.2. Dodatno, u odnosu na članak 7. stavke 2. i 5 i članak 8. stavak 3., primljeno je mišljenje kako postavljanja limita na temelju relativnog postotka isplaćenog novog volumena zanemaruje rizični profil portfelja pojedine banke odnosno jednako se primjenjuje na one banke koje imaju veću sklonost riziku i one banke kod kojih je ta sklonost niža, bez obzira na to što bi banke s nižom sklonošću riziku mogle plasirati veći udio portfelja klijentima s nižom rizičnošću od predloženih kvota. Osim toga, može dovesti do nepoštenog tretiranja pojedinog potrošača kojem potencijalno neće biti odobren neki kredit s obzirom na to da je potrošena kvota, dok bi taj isti potrošač u nekom drugom trenutku u vremenu mogao dobiti takav isti kredit po istim uvjetima. Predlaže se definiranje iznimaka temeljem nekog kriterija koji ukazuje na rizični profil klijenta (primjerice klijenti s boljim internim rejtinzima ili većim prosjekom plaća itd.), neovisno o iznosu isplaćenog volumena, a kojeg bi svaka banka trebala definirati temeljem podataka u njenom portfelju (ili koji bi bio propisan ovom odlikom: primjerice vezan na apsolutnu razinu plaće, kako je na neki način već propisano postojećim zakonskim aktima i preporukom te dodatnim

kriterijima koje specifično svaka banka primjenjuje ovisno o dostupnim metodologijama i modelima) i dalje konzistentno primjenjivati na takvu skupinu klijenata neovisno o trenutku kada takav klijent traži kredit i ima li banka dostupnu kvotu ili ne. Opcija koju bi se moglo razmotriti u ovom kontekstu je i da se uvede maksimalni DSTI, ali na višoj razini od propisane ovim nacrtom za klijente s višim prosječnim primanjima, a obzirom da i takvi klijenti moraju zadovoljiti uvjet da im nakon kreditnih obaveza ostanu minimalni troškovi života. Primjerice, na 60%, te bi kreditne institucije za dio portfelja klijenata koji prelaze ograničenja propisana ostalim zakonskim aktima i preporukama, ali ostvaruju razinu DSTI do 60% bile dužne primijeniti dodatne kriterije rizičnosti za odobravanje kredita, ovisno o raspoloživim metodologijama i modelima.

7.b.3. U odnosu na članak 7. stavak 3. i članak 8. stavak 4., zatraženo je pojašnjenje sintagme "rješavanje stambenog pitanja".

7.b.4. U odnosu na članak 7. stavak 3. i članak 8. stavak 4., zatraženo je pojašnjenje kako bi obveznici ove Odluke trebali dokazati zahtjev iz spomenutih stavaka, te se sugerira jednostavnije postavljanje odstupanja.

7.b.5. U odnosu na članak 7. stavak 2. i članak 8. stavak 3., zatražena je potvrda razumijevanja, da se dopušteno odstupanje u visini do 20% primjenjuje zasebno, odnosno 20% odstupanja za DSTI i 20% odstupanja za LTV, tj. da se 20% odstupanja ne primjenjuje kumulativno za DSTI i LTV.

7.b.6. Postavljeno je pitanje vezano uz razloge za povećanje iznosa egzistencijalnog minimuma.

7.b.7. Primljeno je nekoliko prijedloga da se za više dohotke ublaži ograničenje DSTI omjera. Navodi se da potrošačima s višim primanjima ili u situaciji kada se zbroje zajednički prihodi sudužnika, iznos koji preostaje potrošaču povećava znatno iznad egzistencijalnog minimuma te mogu podnijeti veću ratu otplate kredita i na taj način smanjiti rok njegove otplate i ukupan iznos kamata po kreditu. Navodi se da se donošenjem Odluke neke potrošače dovodi u situaciju da ne mogu kupiti vlastitu nekretninu, nego ih se primorava na iznajmljivanje stambene nekretnine.

7.b.8. Primljen je komentar vezan uz primjenu iznimki od 20% od strane banaka, kako predlaže nacrt odluke, koja se smatra netransparentnom. Napominje se kako se navedenim pristupom negativno utječe na mogućnost stjecanja nekretnina visokoobrazovanim pojedincima s niskim kreditnim rizikom i niskim rizikom od neuspješne otplate glavnice kredita.

7.b.9. Predlaže se da se u Odluku, u dijelu koji regulira stambeno potrošačko kreditiranje, unese odredba koja potrošaču koji kupuje nekretninu radi rješavanja stambenog pitanja (u slučaju prve kupnje) omogući isplatu iznosa kredita na tekući račun ako potrošač to zatraži, odnosno da se iznos kredita ne isplaćuje izravno prodavatelju (odnosno, izvođaču radova). Kao svrha takve isplate navodi se mogućnost ostvarivanja popusta pri plaćanju punog iznosa za kupnju stambenog prostora, te se navodi da mnogi prodavatelji daju popuste pri plaćanju cjelokupnog iznosa, koji se kreću od 5 do 8% ukupne vrijednosti nekretnine.

7.b.10. Predlaže se različit tretman nenamjenskih hipotekarnih kredita od gotovinskih nenamjenskih kredita.

7.b.11. Primljen je komentar da se u priopćenju povodom objave Nacrta Odluke njezino donošenje veže uz rizike povezane s gotovinskim nenamjenskim kreditima, zbog čega se nepotrebno kažnjava obitelji koje rješavaju svoje stambene potrebe. Stoga se predlažu izmjene članka 7. kako se ne bi nepotrebno kaznile obitelji koje kupuju prvu nekretninu, a koje su

financijski stabilne i dobrih primanja. Navode se dva prijedloga: 1) kada potrošač kupuje ili gradi nekretninu radi rješavanja svog stambenog pitanja, predlaže se stupnjevanje ograničenja DSTI omjera u odnosu na dohodak i to do 50% za dohotke iznad 2000 eura mjesečno te do 55% za dohotke veće od 4000 eura mjesečno, i 2) kada potrošač kupuje ili gradi nekretninu radi rješavanja svog stambenog pitanja, uvođenje faktora od 0.80 kojim bi se umanjila ranije preuzeta obveza za gotovinski kredit s osiguranjem otplate pri izračunu DSTI omjera prilikom podizanja stambenog potrošačkog kredita (što bi trebalo omogućiti lakše pribavljanje pologa pri podizanju kredita).

7.b.12. Postavljeno je pitanje mogu li kreditne institucije pri izračunu kreditne sposobnosti za potrošače prilikom odobravanja nenamjenskih kredita do maksimalno pet godina (59 mjeseci), zadržati i dalje mogućnost internog izračuna, odnosno primjenjuje li se Odluka na gotovinske kredite s dospijecom do 59 mjeseci.

7.b.13. Postavljeno je pitanje kako postupiti u slučaju više sudionika u kreditu (dužnik i sudužnik), odnosno treba li svaki sudužnik pojedinačno zadovoljiti ograničenje DSTI omjera, ili zajedno.

7.b.14. Postavljeno je pitanje primjenjuje li se ograničenje DSTI na kredite poput lombardnih kredita gdje kreditna sposobnost potrošača nije ključni kriterij odobravanja. Predlaže se da se navedeni krediti izuzmu iz obuhvata Odluke.

7.b.15. Postavljeno je pitanje utvrđuje li se ispunjenje uvjeta u pogledu najviše dopuštene razine DSTI omjera neovisno o visini prosječne plaće dužnika tj. neovisno o tome da li dužnik ostvaruje prosječna primanja manja ili veća od prosjeka plaće utvrđene u RH.

7.c.16. U odnosu na članak 7. stavak 2. primljen je komentar da odredba može dovesti do nepravilnog postupanja prema potrošačima u pogledu mogućnosti ishodovanja kredita te se traži detaljnije obrazloženje na koji način bi banke mogle primjenjivati ovu odredbu u praksi.

7.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

7.c.1. Dopuštene iznimke od ograničenja DSTI omjera i LTV omjera propisane su u odnosu na kredite isplaćene u prethodnom tromjesečju iz dva razloga. Zbog nemogućnosti da obveznici Odluke znaju koliko će kredita biti isplaćeno do kraja tekućeg tromjesečja, udio iznimki propisan je u odnosu na kredite isplaćene u prethodnom tromjesečju, a ne u tekućem tromjesečju. Na taj je način obveznicima Odluke unaprijed poznat iznos dopuštenih iznimki u tekućem tromjesečju. Iznimke se temelje na iznosu isplaćenih kredita, jer on predstavljaju stvarni tijek novca prema potrošačima (jer kod dijela odobrenih kredita može doći i do odustajanja, pa su i ukupne isplate manje). U slučaju da unatoč unaprijed poznatom iznosu dopuštenih iznimki krajem tromjesečja kreditna institucija nije sigurna može li isplatiti kredit potrošaču u okviru tih iznimki, isplatu takvog kredita može prenijeti u slijedeće tromjesečje.

7.c.2. Prijedlog se ne prihvaća. Korištenje dopuštenih iznimki propisanih stavkom 2. i stavkom 3. članka 7. odnosno stavka 3. i stavka 4. članka 8. u ingerenciji je svakog obveznika Odluke, koji ih može koristiti tako da najbolje odgovara njegovoj sklonosti riziku, ako to ocijeni opravdanim na osnovi vlastite detaljnije procjene rizičnosti potrošača i njegove kreditne sposobnosti. Pritom za kredite odobrene u okviru dopuštenih iznimki ova Odluka ne propisuje najviši DSTI omjer niti najviši LTV omjer. Vidjeti i odgovor 7.c.7.

7.c.3. Rješavanje stambenog pitanja odnosi se na stjecanje, obnovu ili izgradnju stambene nekretnine namijenjene stanovanju potrošača, koja će biti njegovo mjesto stanovanja. Vidjeti i odgovor 7.c.4.

7.c.4. Obveznici primjene Odluke pri odobravanju stambeno potrošačkog kredita u okviru dopuštenih iznimki na osnovi stavaka 2. i 3. članka 7. i stavaka 3. i 4. članka 8. ove Odluke zadovoljavanje uvjeta rješavanja stambenog pitanja potrošača provjeravaju na temelju pisane izjave potrošača ili uvidom u osobne dokumente, ako je primjenjivo. Svako korištenje iznimki obveznik primjene Odluke dužan je dokumentirati u svojem internom sustavu. Dodatno, korištenje iznimki, uključujući one za potrošače koji kreditom rješavaju svoje stambeno pitanje, evidentirat će se i u sklopu izvještavanja o uvjetima kreditiranja potrošača na temelju izmjena i dopuna Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava, koja se donosi kako bi se uskladila s Odlukom o kriterijima kreditiranja potrošača.

7.c.5. Potvrđuje se da se stavak 2. članka 7. i stavak 3. članka 8. primjenjuju neovisno, odnosno da se iznimke ne moraju primjenjivati kumulativno nego se omogućava neovisno korištenje 20% iznimki od DSTI ograničenja i 20% iznimki od LTV ograničenja. Međutim, može se dogoditi da pojedini kredit ulazi u obje skupine iznimki ako je odobren i s povišenim DSTI i s povišenim LTV omjerom.

7.c.6. Iznos egzistencijalnog minimuma koji se navodi u upitu izvan je opsega Nacrta odluke koji se na njega uopće ne referira. Radi se o izmjenama neovršivog dijela plaće, što je regulirano Ovršnim zakonom, a koji se računa u odnosu na prosječnu isplaćenu neto plaću u Republici Hrvatskoj. Povećanje egzistencijalnog minimuma, koje se navodi, posljedica je povećanja prosječne isplaćene neto plaće u Republici Hrvatskoj u prvih osam mjeseci 2024., u odnosu na 2023. godinu, zbog čega je porastao i neovršivi dio plaće u 2025. godini.

7.c.7. Prijedlozi se ne prihvaćaju. Kalibracijom ograničenja DSTI omjera na 45% HNB nastoji ublažiti prekomjerno zaduživanje potrošača čiji je dohodak već u velikoj mjeri opterećen otplatama duga, i koji su stoga više osjetljivi na moguće promjene dohotka i nepovoljne makroekonomske i financijske scenarije. Cilj uvođenja jedinstvenog ograničenja omjera otplate duga u odnosu na dohodak potrošača je smanjiti vjerojatnost da dužnik preuzme dug koji bi ga doveo do previsoke zaduženosti. Iako su na različite poremećaje često osjetljiviji potrošači s nižim dohocima, koji u pravilu veći dio dohotka troše na podmirenje osnovnih životnih potreba i imaju niže rezerve likvidnosti (tj. imovine kojom mogu pokriti otplate duga), ni dužnici s visokim dohocima nisu imuni na moguće poremećaje poput gubitka posla, zdravstvenih problema ili negativnih makroekonomskih ili financijskih kretanja, kada i oni mogu doći u znatne probleme s otplatama kredita. Također, prekomjerna zaduženost može dovesti do drastičnog smanjenja potrošnje u situacijama kada se zaduženi potrošači suoče s neočekivanim poremećajima, što onda povratno povećava financijski stres za sve potrošače. Jedinstveno ograničenje DSTI omjera promovira odgovorno zaduživanje svih potrošača te svim dužnicima ostavlja zaštitni sloj proporcionalan njihovom dohotku, koji povećava njihovu otpornost u slučaju šokova i olakšava uredno otplaćivanje preuzetih dugova bez ugrožavanja njihovog životnog standarda i potrebe za drastičnim smanjenjem potrošnje.

Kreditne institucije već su dužne primjenjivati i druge propise u vezi procjene kreditne sposobnosti potrošača, a koji uzimaju u obzir visinu njegova dohotka. Uz nova makrobonitetna ograničenja DSTI omjera, kreditne institucije će, kao i dosada, pri odobravanju stambeno potrošačkih kredita potrošačima morati uzeti u obzir da dužniku nakon otplate rate kredita mora

ostati na raspolaganju mjesečni iznos neovršivog dijela plaće koji je propisan Ovršnim zakonom. Iz toga proizlazi implicitno ograničenje DSTI omjera, koje je restriktivnije za potrošače s ispodprosječnim, nego za one s višim plaćama. Naime, dok su nova ograničenja DSTI omjera jedinstvena i ne ovise o dohotku potrošača, implicitno ograničenje DSTI omjera pri odobravanju stambenog potrošačkog kredita za potrošače s ispodprosječnom plaćom iznosi 25%, te postupno raste s rastom dohotka. Dok je za stambeno potrošačke kredite implicitni DSTI pravno obvezujući od 1.1.2018. (Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire), HNB je u veljači 2019. preporučio kreditnim institucijama da iste kriterije, odnosno implicitni DSTI, primijene i u postupku odobravanja nestambenih kredita s rokom dospelja od pet ili više godina. Za više informacija o implicitnom ograničenju DSTI omjera vidjeti publikaciju Makroprudencijalna dijagnostika br. 8 iz srpnja 2019., Okvir 1. Neizravno ograničenje iznosa otplate kredita u ovisnosti o dohotku dužnika, dostupan na poveznici: <https://www.hnb.hr/-/makroprudencijalna-dijagnostika-br-8>.

U određenim je okolnostima opravdano odobriti kredit i mimo ograničenja, na osnovi detaljne bančine procjene kreditne sposobnosti pojedinog dužnika. Stoga je HNB u Odluci propisao kvotu dopuštenih iznimki koje čine sastavni dio novih mjera. Korištenje iznimki u isključivoj je nadležnosti svake kreditne institucije, a na temelju procjene kreditne sposobnosti potrošača u okviru koje utvrdi da potrošač može preuzeti i uredno podmirivati i veći teret otplate duga, uzimajući u obzir i implicitno ograničenje. Napominjemo kako se iznimke odnose samo na ograničenja propisana Odlukom, no ne i na implicitno ograničenje koje proizlazi iz Ovršnog zakona.

7.c.8. Dopuštene iznimke od ograničenja DSTI omjera i LTV omjera propisane su na razini pojedinog tromjesečja, kako bi se smanjio utjecaj mjesečnih varijacija u kreditnoj aktivnosti banaka na iznos kredita koji se mogu isplatiti u okviru iznimki. Iako je HNB propisao minimalne kriterije pri odobravanju kredita, oni ne mogu i ne trebaju nadomjestiti interne bankovne procedure pri odobravanju kredita i procjeni rizika, niti je njima moguće adresirati stvarne rizike na razini svakoga pojedinačnoga kredita. Banke i nadalje samostalno određuju vlastite kreditne politike i dužne su procjenjivati kreditnu sposobnost kod svakog zahtjeva za kredit. No, navedene se kreditne politike moraju uskladiti s minimalnim kriterijima koje je propisao HNB. Isto tako, odobravanje kredita u okviru dopuštenih iznimki u nadležnosti je svake banke, na osnovi procjene kreditne sposobnosti pojedinog potrošača i u skladu s vlastitim kreditnim politikama.

7.c.9. Postavljeno pitanje izvan je opsega ove Odluke i nadležnosti HNB-a.

7.c.10. Odluka o kriterijima kreditiranja potrošača uvodi različite kriterije pri odobravanju stambenih potrošačkih kredita i nestambenih potrošačkih kredita. Različiti minimalni kriteriji odobravanja za stambene i ostale kredite zasnivaju se na različitoj procjeni rizičnosti te dvije skupine kredita. Ako je hipotekarni (ili neki drugi, npr. gotovinski) kredit osiguran stambenom nekretninom, u smislu ove Odluke smatra se stambenim kreditom. Stambeni su krediti osigurani nekretninama i u povijesnoj perspektivi pokazali su znatno viši stupanj naplativosti, čak i u stresnim razdobljima. Zbog toga je za stambene potrošačke kredite propisano blaže ograničenje DSTI omjera te je omogućeno više iznimki, kako bi se ublažio eventualni nepovoljan utjecaj mjera na potrošače za koje banke procjene da mogu preuzeti i uredno podmirivati i veći teret otplate duga, a kreditom rješavaju svoje stambene potrebe. Nasuprot tome, banke su nestambene kredite, koji su skuplji, spremnije odobriti i rizičnijim klijentima. To se nepovoljno odražava na kvalitetu

tih kredita, kod kojih problemi s otplatom nastupaju brže i češće u odnosu na stambene kredite. Zbog toga je propisano strože ograničenje DSTI omjera, uz nižu kvotu dopuštenih iznimki.

7.c.11. Prijedlozi se ne prihvaćaju. Prvo, u priopćenju povodom objave Nacrta odluke navodi se da je rast rizika uočen i u segmentu stambenih kredita, kod kojih je uočeno znatno brže povećanje iznosa prosječnog kredita u odnosu na dohodak, povećanje tereta otplate u odnosu na dohodak i produljenje prosječne ročnosti, što bi se moglo odraziti na povećanje rizičnosti tih kredita ako se navedene tendencije nastave. Stoga se ograničenja kriterija kreditiranja uvode preventivno, te se ne očekuje se da će se trenutno znatnije odraziti na stambeno kreditiranje. Drugo, u vezi prijedloga o stupnjevanju DSTI omjera, osobito dio koji se odnosi na iznimke, vidjeti odgovor 7.c.7.

7.c.12. Odluka o kriterijima kreditiranja potrošača primjenjuje se na sve stambene i nestambene kredite potrošačima, bez obzira na rok dospelosti. Pri odobravanju nenamjenskih kredita potrošačima za potrebe ove Odluke i uvažavanje ograničenja DSTI omjera, kreditna institucija dužna je brojnik (mjesečni teret otplate) i nazivnik (mjesečni dohodak potrošača) DSTI omjera računati na način propisan Odlukom. Međutim, obveznici primjene Odluke u postupku odobravanja kredita u skladu sa svojim internim pravilima mogu primijeniti i strože kriterije od onih propisanih Odlukom (vidjeti odgovore 6.c.6. i 6.c.7.).

7.c.13. U slučaju više sudužnika po kreditu, ograničenje DSTI omjera primjenjuje se u odnosu na zbroj njihovog mjesečnog tereta otplate duga i zbroj njihovih mjesečnih dohodaka.

7.c.14. Prijedlog se prihvaća. Odredbe članka 7. ne primjenjuju se na kredite koji su u potpunosti osigurani depozitom, policom osiguranja, vrijednosnim papirom ili drugim financijskim instrumentom, odnosno za koje kreditna sposobnost potrošača nije ključni kriterij odobravanja. Dodatno se od primjene odredbi članka 7. izuzima obročna otplata po debitnoj ili charge kartici. U skladu s tim u članak 7. dodan je stavak 7. koji glasi:

Članak 7.

(7) Odredbe ovog članka ne primjenjuju se:

- 1) na prekoračenje po tekućem računu niti na kredite odobrene potrošačima zbog ukidanja dopuštenog prekoračenja po tekućem računu u skladu sa zakonom kojim se uređuju potrošački krediti
- 2) na kredite po kreditnoj kartici
- 3) na obročnu otplatu po debitnoj ili charge kartici
- 4) na kredite koji su u potpunosti osigurani depozitom, policom osiguranja, vrijednosnim papirima ili drugim financijskim instrumentima
- 5) pri primjeni mjera za olakšavanje otplate koje su propisane zakonom kojim se uređuje potrošačko i stambeno potrošačko kreditiranje.

7.c.15. Odluka propisuje ograničenje DSTI omjera neovisno o visini dohotka potrošača. Vidjeti odgovor 7.c.7.

7.c.16. Vidjeti odgovore 7.c.1. i 7.c.8.

8. Članak 8. Najveći dopušteni LTV omjer i dopuštena odstupanja

8.a Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Najveći dopušteni LTV omjer i dopuštena odstupanja

Članak 8.

- (1) Obveznik primjene ove Odluke ne smije odobriti stambeni potrošački kredit, za koji je kao instrument osiguranja dano založno pravo na stambenoj nekretnini ili prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine, ako je LTV omjer veći od 90%, osim ako je instrument osiguranja građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine.
- (2) Ako se za stambeni potrošački kredit kao instrument osiguranja zasniva založno pravo ili vrši prijenos prava vlasništva na stambenoj nekretnini na kojoj je već prije kao instrument osiguranja zasnovano založno pravo ili je izvršen prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine, koja nije u cijelosti otplaćena i ima raniji prvenstveni red u naplati u odnosu na ugovor o kreditu koji se sklapa, obveznik primjene ove Odluke dužan je LTV omjer izračunati tako da u brojnik omjera osim iznosa kredita iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu ubroji i ukupnu vrijednost svih tražbina za koje je kao instrument osiguranja dano na toj stambenoj nekretnini založno pravo ili prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine.
- (3) Iznimno od stavka 1. ovog članka, obveznik primjene ove Odluke može u jednom tromjesečju isplatiti stambene potrošačke kredite odobrene uz LTV omjer iznad 90% najviše do 20% ukupnog iznosa stambenih potrošačkih kredita isplaćenih u prethodnom tromjesečju.
- (4) Obveznik primjene ove Odluke dužan je najmanje 75% stambenih potrošačkih kredita iz stavka 3. ovog članka isplatiti potrošaču koji kupuje stambenu nekretninu radi rješavanja svojega stambenog pitanja.
- (5) Obveznik primjene ove Odluke dužan je dokumentirati svako odstupanje od stavka 2. ovog članka odobreno u skladu sa stavcima 3. i 4. ovog članka.

8.b Komentari primljeni u javnoj raspravi

8.b.1. Zatražena je potvrda razumijevanja da se u kontekstu početka primjene Odluke o kriterijima kreditiranja potrošača pa posljedično i primjene monitoringa dopuštenog odstupanja (DSTI/LTV) u obzir uzimaju točan datum primjene Odluke (trenutačno 1.4.2025.) te svi ugovori o stambeno potrošačkom kreditu/ugovori o nestambenom potrošačkom kreditu čiji će zahtjevi od potrošača biti zaprimljeni od dana primjene Odluke. Iz čega proizlazi da kreditor sve ranije zaprimljene zahtjeve potrošača koji se nalaze u određenim fazama procesa može dovršiti u skladu s internim politikama bez ograničenja u odnosu na minimalne kriterije definirane Odlukom o kriterijima kreditiranja potrošača.

8.b.2. Zatraženo je pojašnjenje definicije LTV omjera u slučaju da je namjena kredita kupnja i adaptacija iste nekretnine, pri čemu su kolaterali u kreditu predmetna nekretnina, a čija je kupoprodajna cijena niža od procijenjene vrijednosti, te dodatna nekretnina. Postavljeno je pitanje kako izračunati iznos kredita i dozvoljenog LTV parametra, te ispuniti uvjet minimalnog učešća, odnosno je li brojnik LTV omjera u smislu ove Odluke jednak zbroju kupoprodajne cijene nekretnine koja je predmet kupnje i procijenjene vrijednosti dodatne nekretnine. Dodatno se postavlja pitanje u slučaju da je riječ o kupnji uz zamjenski kolateral ili u slučaju da je jedina namjena kredita adaptacija kolaterala, može li se kao vrijednost nekretnine za izračun LTV omjera primijeniti procijenjena očekivana vrijednost kolaterala.

8.b.3. Zatraženo je pojašnjenje u odnosu na članak 8. stavak 5. i članak 7. stavak 6. što i na koji način su obveznici Odluke dužni dokumentirati u vezi s kreditima isplaćenima u okviru

dopuštenih iznimki, gdje isto treba biti pohranjeno i dostavljaju li se HNB-u izvješća o korištenim iznimkama.

8.b.4. U odnosu na članak 8, stavak 1. postavljeno je pitanje može li se LTV omjer računati na osnovi buduće vrijednosti nekretnine ukoliko je namjena kredita kupnja, adaptacija ili nadogradnja.

8.b.5. U odnosu na članak 8. stavak 2. zatraženo je pojašnjenje podrazumijeva li se pod "ukupna vrijednost svih tražbina" stanje na dan ili ukupan iznos tereta. Dodatno, u odnosu na članak 8. stavak 1. i 2. iz odredbi se zaključuje se da se u omjer stavljaju i tražbine koje se zatvaraju novim kreditom koji se odobrava, te se predlaže dodati i taj izuzetak.

8.b.6. Zatražena je potvrda shvaćanja da se u brojnik LTV omjera za potrebe ove Odluke uključuje samo glavnica novog i postojećeg kredita te da se može umanjiti brojnik za iznos depozita ukoliko je isti ugovoren kao kolateral po tom kreditu.

8.b.7. U odnosu na članak 8. stavak 3. zatražena je potvrda razumijevanja da se u osnovicu za izračun ne trebaju uzimati krediti kod kojih je instrument osiguranja građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine (krediti navedeni kao izuzetak u članku 8. stavak 1.).

8.b.8. U odnosu na članak 8. stavak 3. ponavlja se pitanje već preneseno u 7.b.1. i 7.b.2., odnosno odgovore 7.c.1. i 7.c.2.

8.b.9. Primljen je komentar da je ograničenje LTV omjera od 90% neodgovarajuće, jer potrošači povrh troška kupnje nekretnine imaju dodatni trošak njene adaptacije i/ili opremanja. Napominje se i da je vezanje anuiteta uz postotak plaće nepravedno s obzirom na različite kategorije primanja potrošača: osoba s višom plaćom mogla bi imati i veću ratu kredita od predviđene odlukom. Također, kada se rata kredita stavi u relaciju sa najamninama koje su trenutno vrlo visoke, moguće je da potrošač nije u mogućnosti imati pristup adekvatnom stambenom kreditu, dok istovremeno plaća najamninu koja je iznosom veća od rate kredita koju bi potrošač mogao otplaćivati u skladu s Odlukom.

8.b.10. Predlaže se drugačiji izračun LTV omjera, koji bi umjesto omjera iznosa kredita koji se ugovara i neotplaćene tražbine (prethodnog tereta) i vrijednosti nekretnine, bio definiran kao omjer iznosa kredita koji se ugovara i vrijednosti nekretnine umanjene za prethodne terete. Navodi se da je razlika tehnička i ne dovodi do znatne promjene u rizičnosti, ali može prevenirati neželjeno probijanje kvota za minimalni postotak ili nužno smanjivanje maksimalnog iznosa kredita koji se može odobriti, a kojeg bi onda potrošač mogao nadoknaditi korištenjem neosiguranog i skupljeg gotovinskog kredita (što nije u interesu niti potrošača niti kreditnih institucija).

8.b.11. Primljen je prijedlog da se krediti u suradnji s graditeljima (projektno financiranje) izuzmu iz primjene ograničenja maksimalnog LTV omjera ili da se, iznimno, kod projektnog financiranja, LTV omjer može temeljiti na očekivanoj budućoj vrijednosti nekretnine koja se uzima u zalog.

8.b.12. Postavljeno je pitanje kako računati LTV omjer u slučaju kada je instrument osiguranja kredita nestambena nekretnina, ili je kredit uz stambenu nekretninu osiguran i drugim instrumentom osiguranja (npr. nestambenom nekretninom, depozitom ili vrijednosnim papirima).

8.c Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

8.c.1. Danom stupanja na snagu Odluke, obveznici primjene Odluke ne smiju odobriti kredit potrošaču uz DSTI omjer i LTV omjer iznad ograničenja propisanih Odlukom, osim kredita odobrenih u okviru iznimki. Svi ranije zaprimljeni zahtjevi potrošača koji se nalaze u određenim fazama procesa odobravanja kredita a bit će ugovoreni prije početka primjene Odluke mogu se dovršiti u skladu s internim politikama bez ograničenja u odnosu na minimalne kriterije kreditiranja definirane Odlukom o kriterijima kreditiranja potrošača. Početak primjene odgođen je za tri mjeseca, na 1.7.2025., kako bi kreditne institucije imale vremena dovršiti odobravanje i ugovaranje kredita po trenutno zaprimljenim zahtjevima za kreditima. U skladu s time, članak 12. mijenja se i glasi:

Članak 12.

(1) Ova Odluka stupa na snagu 1. srpnja 2025. te se primjenjuje na sve kredite potrošaču i ponovne sporazume koje obveznik primjene ove Odluke ugovori od 1. srpnja 2025.

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, odredbe ove Odluke ne odnose se na ponovne sporazume koji se sklapaju za ugovore o kreditu sklopljene prije 1. srpnja 2025., a kod kojih ne dolazi do povećanja preostalog iznosa glavnice kredita.

8.c.2. U slučaju da su instrument osiguranja kredita dvije ili više nekretnina, LTV omjer za potrebe ove Odluke računa se tako da se u brojniku omjera zbrajaju sve tražbine osigurane svim nekretninama dok se u nazivniku omjera zbraja vrijednost svih nekretnina na kojima se kao instrument osiguranja zasniva založno pravo ili vrši prijenos prava vlasništva na tim nekretninama. U slučaju da je nekretnina istovremeno predmet kupnje i obnove, obveznik ove Odluke kao vrijednost nekretnine može u izračunu LTV omjera koristi procijenjenu buduću vrijednost nekretnine nakon obnove i takvu izvijestiti sukladno povezanim izmjenama i dopunama Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava (vidjeti odgovore 2.c.4., 2.c.5. i promjenu članka 2. stavka 1.).

8.c.3. Obveznici primjene Odluke pri odobravanju stambenog potrošačkog kredita u okviru dopuštenih iznimki na osnovi stavaka 2. i 3. članka 7. i stavaka 3. i 4. članka 8. ove Odluke zadovoljavanje uvjeta da je riječ o rješavanju stambenog pitanja potrošača dokazuju pisanom izjavom potrošača ili uvidom u odgovarajuće osobne dokumente, ako je primjenjivo. Svako korištenje iznimki obveznik primjene Odluke dužan je dokumentirati, a tu su dokumentaciju na zahtjev obvezni dostaviti odnosno dati na uvid HNB-u. Korištenje iznimki evidentirat će se i putem izvještavanja u sklopu nadolazećeg prijedloga izmjena i dopuna Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava, koji se donosi kako bi se uskladila s Odlukom o kriterijima kreditiranja potrošača (vidjeti odgovor 7.c.4.).

8.c.4. Odgovor je potvrđan. U slučaju da je nekretnina u obnovi ili izgradnji, kao vrijednost nekretnine može se uzeti procijenjena očekivana vrijednost nekretnine nakon izgradnje ili obnove (vidjeti odgovor 2.c.5. i promjenu definicije pojma "vrijednost nekretnine" u izmjenama članka 2. stavka 1., te s tim u vezi izmjenu članka 8. stavka 1.). U skladu s time, u slučaju da je nekretnina u obnovi ili izgradnji, u nazivnik pri izračunu LTV omjera ulazi procijenjena očekivana vrijednost nekretnine nakon izgradnje ili obnove. Dodatno se u stavku 4. članka 8. i u stavku 3. stavka 7. dodaju odredbe kojima se korištenje iznimki od ograničenja LTV i DSTI omjera proširuje i na financiranje građenja ili obnove stambene nekretnine radi rješavanja stambenog pitanja. U članku 8. stavak 4. glasi:

(4) Obveznik primjene ove Odluke dužan je najmanje 75% kredita potrošaču iz stavka 3. ovog članka isplatiti potrošaču koji rješava svoje stambeno pitanje kupnjom, gradnjom ili obnovom stambene nekretnine.

U članku 7. stavak 3. glasi:

Članak 7.

(3) Obveznik primjene ove Odluke dužan je najmanje 75% stambenih potrošačkih kredita iz stavka 2. ovog članka isplatiti potrošaču koji rješava svoje stambeno pitanje kupnjom, gradnjom ili obnovom stambene nekretnine.

8.c.5. Ukupna vrijednost tražbina za koje je kao instrument osiguranja dano na toj nekretnini založno pravo ili prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine, odnosi se na neotplaćene tražbine u trenutku izračuna LTV omjera. Radi pojašnjenja, u stavku 2. članka 8. dodaje se riječ "neotplaćene". Dodatno, potvrđuje se da se tražbina po osnovi neotplaćenog dijela kredita ili druge obveze koji se otplaćuju sredstvima kredita koji se ugovara, a osigurani su istom nekretninom, ne uračunava u vrijednost brojnika LTV omjera. Prijedlog se prihvaća te se članak 8. stavak 2. prilagođava i glasi:

(2) Ako se za kredit potrošaču kao instrument osiguranja zasniva založno pravo ili vrši prijenos prava vlasništva na nekretnini na kojoj je već prije kao instrument osiguranja zasnovano založno pravo ili je izvršen prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine, koja nije u cijelosti otplaćena i ima raniji prvenstveni red u naplati u odnosu na ugovor o kreditu koji se sklapa, obveznik primjene ove Odluke dužan je LTV omjer izračunati tako da u brojnik omjera osim iznosa kredita iz ugovora o kreditu ubroji i ukupnu vrijednost svih neotplaćenih tražbina za koje je kao instrument osiguranja dano na toj nekretnini založno pravo ili prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine, osim vrijednosti neotplaćenog kredita i druge obveze koji se otplaćuju sredstvima ugovora o kreditu koji se sklapa.

8.c.6. Brojnik LTV omjera za potrebe ove Odluke izračunava se na način opisan u stavku 2. članka 8. Odluke (vidjeti odgovor 8.c.5). Brojnik omjera ne smije se umanjivati za iznos depozita niti drugih kolaterala koji nisu nekretnina, ugovorenih po kreditu.

8.c.7. U skladu s izmjenama članka 8. stavka 1. Odluke (vidjeti odgovor 2.c.5.), odredbe Odluke mijenjaju se te se članak 8. sada odnosi na sve kredite potrošačima za koje je kao instrument osiguranja dano založno pravo na nekretnini ili prijenos prava vlasništva na nekretnini radi osiguranja tražbine, pri čemu nekretnina obuhvaća i građevinsko zemljište namijenjeno gradnji nekretnine. S obzirom na to da se izmjenom definicije "vrijednosti nekretnine" u članku 2. stavku 1. točki 11. dopušta korištenje procijenjene očekivane buduće vrijednosti nekretnine, za izračun LTV omjera za kredite za koje je instrument osiguranja građevinsko zemljište namijenjeno gradnji nekretnine može se koristiti očekivana procijenjena vrijednost nekretnine nakon izgradnje.

8.c.8. Prijedlozi se ne prihvaćaju. Vidjeti odgovore 7.c.1., 7.c.2., 7.c.4 i 7.c.7.

8.c.9. Uvođenje ograničenja iznosa kredita u odnosu na vrijednost stambene nekretnine u zalogu (LTV) ublažava nakupljanje sistemskih rizika za stabilnost financijskog sustava. Na razini pojedinog potrošača, ono smanjuje ranjivost dužnika jer zahtijeva vlastito učešće prije

preuzimanja velikog duga. Isto tako, u slučaju znatnog pada cijene nekretnina, smanjuje se vjerojatnost da će dužnik doći u situaciju da duguje više nego što njegova nekretnina vrijedi na tržištu. Naime, tržište nekretnina podložno je snažnim cikličkim fluktuacijama te u razdobljima kriza cijene nekretnina mogu znatno pasti. Istodobno se ograničavanjem iznosa kredita u odnosu na vrijednost nekretnine ublažava i ranjivost banaka u uvjetima nepovoljnih kretanja na tržištu nekretnina ili općih makroekonomskih kretanja. Manji iznos kreditne izloženosti u odnosu na vrijednost instrumenta osiguranja ograničava potencijalne gubitke banaka u slučaju neuredne otplate i prisilne prodaje nekretnina.

Većina banaka i sada u svojim kreditnim politikama primjenjuje slična ograničenja kako bi smanjila svoju izloženost riziku neuredne otplate kredita, pa su u 2024. banke odobravale stambene kredite uz prosječni LTV omjer ispod 80%. Međutim, svjesni mogućeg učinka mjera na pojedine potrošače koji većim iznosom kredita namjeravaju financirati kupovinu nekretnine za stanovanje, HNB je predvidio iznimke koje čine sastavni dio novih mjera, a koje se kod stambenih potrošačkih kredita u najvećoj mjeri (75% iznimki) trebaju koristiti za potrošače koji kreditom rješavaju svoje stambeno pitanje.

Nadalje, HNB ne uvodi mjere makrobonitetne politike s namjerom djelovanja na tržište nekretnina. Na dostupnost priuštivog stanovanja utječu brojni čimbenici izvan dosega i nadležnosti HNB-a, kao i različite politike poput porezne, socijalne, stambene ili monetarne politike, koje na različite načine u skladu sa svojim mandatom mogu pomoći rješavanju stambenog pitanja ranjivih skupina društva. Makrobonitetna politika provodi se u cilju očuvanja financijske stabilnosti i ima samo ograničen doseg na kretanja na tržištu nekretnina. Međutim, iskustva drugih zemalja su pokazala da se uvođenjem ograničenja LTV omjera u srednjem roku može donekle usporiti rast cijena nekretnina i time djelovati u smjeru povećanja njihove priuštivosti.

8.c.10. Prijedlog se ne prihvaća. Predložena definicija može dovesti do neusklađenosti u načinu izračuna LTV omjera u ovisnosti o broju kredita koji u zalogu imaju predmetnu nekretninu, te bi potrošači s više kredita uz zalog iste nekretnine mogli prekoračiti ograničenje LTV omjera. Iz perspektive financijske stabilnosti, definicija LTV omjera u nacrtu Odluke stavlja fokus na praćenje opterećenosti nekretnine ukupnim kreditima (makrobonitetni pristup), a ne na praćenje pojedinačnog kredita (mikrobonitetni pristup). Dodatno, ovakva definicija LTV omjera usklađena je s preporukom Europskog odbora za systemske rizike (u nastavku: ESRB) o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama (ESRB/2019/3, Prilog IV., stavak 2. točka(a)), što omogućava praćenje kretanja na tržištu nekretnina i harmonizaciju podataka koji se redovito skupljaju i distribuiraju na europskoj razini, kako bi se mogli bolje procijeniti i pratiti rizici i makrobonitetne mjere povezane s rizicima na tržištima nekretnina.

8.c.11. Prijedlog se prihvaća te se za sve kredite koji kao instrument osiguranja koriste nekretninu u izgradnji ili obnovi, vrijednost nekretnine može definirati kao procijenjena očekivana vrijednost nekretnine nakon izgradnje ili obnove. Vidjeti odgovor 2.c.5. i povezanu promjenu članka 2. stavka 1.

8.c.12. Definicija LTV omjera i definicija pojma "vrijednost nekretnine" u članku 2. stavku 1. točkama 9. i 11. Odluke, te stavak 1. članka 8. Odluke mijenjaju se na način da se pri izračunu LTV omjera u obzir osim stambenih uzimaju i nestambene nekretnine (vidjeti odgovor 2.c.5.). U skladu s tim, članak 2. stavak 1. točka 9. mijenja se i glasi:

Članak 2.

9) LTV omjer (engl. loan to value) jest omjer odobrenog iznosa kredita iz ugovora o kreditu i vrijednosti nekretnine za koju je kao instrument osiguranja dano založno pravo ili prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine

LTV omjer računa se samo za instrument osiguranja u obliku nekretnine, te se shodno tome vrijednosti drugih vrsta instrumenata osiguranja pri izračunu LTV omjera ne ubrajaju u nazivnik omjera.

9. Članak 9. Najdulje trajanje ugovora o kreditu

9.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Najdulje trajanje ugovora o kreditu

Članak 9.

(1) Obveznik primjene ove Odluke može sklopiti ugovor o stambenom potrošačkom kreditu najdulje u trajanju do trideset godina.

(2) Obveznik primjene ove Odluke može sklopiti ugovor o nestambenom potrošačkom kreditu najdulje u trajanju do deset godina.

9.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

9.b.1. Primljen je prijedlog da se s ciljem implementacije ESG regulative za stambene potrošačke kredite za kupnju nekretnine najboljih energetskih razreda A i A+ (čiji se porast želi poticati, a u pravilu su skuplje i kredite za mlade do 35 godina, omogućiti maksimalni rok otplate do 35 godina.

9.b.2. Postavljeno je pitanje što u slučaju kada potrošač ugovara kredit osiguran nestambenom nekretninom i podliježe li takav kredit najduljem roku otplate od 10 godina, jer ne ulazi u definiciju stambenog potrošačkog kredita. Predlaže se dopuštanje dulje ročnosti takvih kredita.

9.b.3. U odnosu članak 9., stavak 1., zatražena je potvrda da se u ugovoru o kreditu sklopljenom na najduži rok otplate od 30 godina, može predvidjeti mogućnost da se rok otplate na zahtjev korisnika može produžiti za dodatnih od jednu do maksimalno pet godina na zahtjev potrošača, najranije u 65-oj godini starosti potrošača i isključivo za zadnje dvije godine otplatnog plana koje prethode konačnoj otplati kredita (između 65 i 67 godine starosti potrošača). Opcija produljenja roka otplate pritom se ne uzima u obzir pri procjeni kreditne sposobnosti potrošača, koja se vrši na temelju inicijalnog plana otplate kredita ne duljeg od 30 godina. Postavljeno je pitanje radi li se u takvom slučaju o postupanju protivno Odluci.

9.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

9.c.1. Prijedlog se ne prihvaća. Iako ESG krediti mogu biti manje rizični za klijenta i za banku, u ovom trenutku nema dovoljno informacija temeljem kojih bi se mogli pružiti dokazi da bi eventualno manja rizičnost tih kredita bila dovoljna da nadvlada nepovoljne učinke vrlo dugih dospijeaća na rast rizika. Naime, s rastom dospijeaća raste vjerojatnost nepovoljnih sustavnih i intrinzičnih događaja za potrošača koji mogu umanjiti njegovu sposobnost uredne otplate kredita. Stoga se ne dozvoljava mogućnost odobravanja kredita s iznimno dugim dospijeaćem, odnosno onim preko 30 godina.

9.c.2. Prijedlog se prihvaća. Članak 9. dopunjuje se stavkom 3., koji glasi:

(3) Iznimno od stavka 2. ovog članka, ugovor o nestambenom kreditu potrošaču za koji je kao instrument osiguranja dano založno pravo na nekretnini ili prijenos prava vlasništva na nekretnini radi osiguranja tražbine obveznik primjene ove Odluke može sklopiti najdulje u trajanju do trideset godina.

U skladu s tim, prilagođava se članak 2. stavak 1. točka 11. gdje se "vrijednost stambene nekretnine" mijenja u "vrijednost nekretnine".

Članak 2.

11) vrijednost nekretnine jest vrijednost utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja ili koja je definirana kupoprodajnim ugovorom ako se ugovorom o kreditu stječe ta nekretnina. Ako su raspoložive obje vrijednosti, uzima se niža vrijednost. U slučaju nekretnina u izgradnji ili obnovi, vrijednost nekretnine može biti procijenjena očekivana vrijednost nekretnine nakon izgradnje ili obnove.

Dodatno, prilagođava se članak 8. na način se "stambeni potrošački kredit" mijenja u "kredit potrošaču" te glasi:

Najveći dopušteni LTV omjer i dopuštena odstupanja

Članak 8.

(1) Obveznik primjene ove Odluke ne smije odobriti kredit potrošaču, za koji je kao instrument osiguranja dano založno pravo na nekretnini ili prijenos prava vlasništva na nekretnini radi osiguranja tražbine, ako je LTV omjer veći od 90%.

(2) Ako se za kredit potrošaču kao instrument osiguranja zasniva založno pravo ili vrši prijenos prava vlasništva na nekretnini na kojoj je već prije kao instrument osiguranja zasnovano založno pravo ili je izvršen prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine, koja nije u cijelosti otplaćena i ima raniji prvenstveni red u naplati u odnosu na ugovor o kreditu koji se sklapa, obveznik primjene ove Odluke dužan je LTV omjer izračunati tako da u brojnik omjera osim iznosa kredita iz ugovora o kreditu ubroji i ukupnu vrijednost svih neotplaćenih tražbina za koje je kao instrument osiguranja dano na toj nekretnini založno pravo ili prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine, osim vrijednosti neotplaćenog kredita i drugih obveza koji se otplaćuju sredstvima ugovora o kreditu koji se sklapa.

(3) Iznimno od stavka 1. ovog članka, obveznik primjene ove Odluke može u jednom tromjesečju isplatiti kredite potrošaču odobrene uz LTV omjer iznad 90% najviše do 20% ukupnog iznosa kredita potrošaču isplaćenih u prethodnom tromjesečju.

(4) Obveznik primjene ove Odluke dužan je najmanje 75% kredita potrošaču iz stavka 3. ovog članka isplatiti potrošaču koji rješava svoje stambeno pitanje kupnjom, gradnjom ili obnovom stambene nekretnine.

(5) Obveznik primjene ove Odluke dužan je dokumentirati svako odstupanje od stavka 2. ovog članka odobreno u skladu sa staccima 3. i 4. ovog članka.

(6) Odredbe ovog članka ne primjenjuju se pri primjeni mjera za olakšavanje otplate koje su propisane zakonom kojim se uređuje potrošačko i stambeno potrošačko kreditiranje.

9.c.3. Opisani slučaj u protivnosti je s odredbama Odluke. Ugovor o stambenom potrošačkom kreditu smije se sklopiti na najdulje 30 godina, što je rok koji uključuje i eventualna moguća produljenja predviđena osnovnim ugovorom.

10. Članak 10. Izuzeća od primjene Odluke

10.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Izuzeća od primjene Odluke

Članak 10.

(1) Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se:

- 1) na kredite po kreditnoj kartici ni na prekoračenje po tekućem računu
- 2) pri primjeni mjera za olakšavanje otplate određene u članku 28.b Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju i članku 16.c Zakona o potrošačkom kreditiranju.

10.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

10.b.1. Zatražena je potvrda shvaćanja da se Odluka ne primjenjuje pri odobravanju kredita po karticama, prekoračenjima kao ni obročnih otplata (bilo da se radi o samostalnom proizvodu ili po prekoračenju).

10.b.2. Predlaže se da se od primjene ove Odluke isključe lombardni krediti i krediti za otplatu iznosa za koji je prethodno dopušteno prekoračenje umanjeno ili ukinuto, u 12 mjesečnih obroka i primjenom kamatne stope koja je važeća za dopušteno prekoračenje po tekućem računu sukladno članku 12. stavku 5. Zakona o potrošačkom kreditiranju.

10.b.3. U odnosu na članak 10. stavak 1. točku 2., zatraženo je pojašnjenje izuzima li se od primjene Odluke i refinanciranje/restrukturiranje kojim se povećava izloženost klijenta, jer se u iznos refinanciranja / restrukturiranja uključuje i dug prema drugom vjerovniku. Kao primjer se navodi situacija kada klijent s poteškoćama u otplati nije u mogućnosti podmiriti dospjele obveze prema banci i drugim vjerovnicima, međutim opisanim refinanciranjem/restrukturiranjem nastaje nova obveza koja je u skladu s njegovim mogućnostima otplate.

10.b.4. Primljen je prijedlog da se od primjene Odluke izuzmu refinanciranja i ponovni sporazumi kod kojih nema utvrđivanja kreditne sposobnosti, odnosno svi modaliteti osim modaliteta "02" – stvarni novi posao. Navodi se da kod predmetnih izloženosti ne dolazi do odobravanja stvarne nove izloženosti u odnosu na postojeće izloženosti koje se nalaze u portfelju (a koje mogu biti uredne u otplati duži niz godina, usprkos DSTI-jevima/LTV-jevima koji mogu biti viši od novopredloženih granica jer su izloženosti odobrene prije stupanja na snagu novih odluka) ili se u tim procesima nužno niti ne prikupljaju svi relevantni podaci potrebni za izračun dohotka i obveza potrošača, već se može raditi o izmjenama ugovora koji nisu uzrokovani financijskom pozicijom potrošača. Iznosi se mišljenje da isto ne bi trebalo biti podložno predloženim ograničenjima u DSTI-ju i LTV-ju, niti ulaziti u izračun iznimaka od predloženih granica, s obzirom na to da u takvim poslovima nema povećanja kreditnog rizika, u odnosu na postojeću izloženost u portfelju ili se iste odobravaju sa svrhom pronalaženja rješenja za potrošače u poteškoćama (kao što je to slučaj sa modalitetima "06" – moratorij s povlaštenim tretmanom i "07" – mjere za olakšavanje otplate).

10.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

10.c.1. Potvrđuje se da se Odluka ne primjenjuje na prekoračenja po tekućem računu, kredite po kreditnoj kartici niti na obročnu otplatu. Odredba je dopunjena (vidjeti odgovor 10.c.2.).

10.c.2. Prihvaća se prijedlog da se od primjene odluke izuzmu lombardni krediti (vidjeti i odgovor 7.c.14.) i krediti odobreni potrošačima zbog ukidanja dopuštenog prekoračenja po tekućem računu u skladu sa zakonom kojim se uređuju potrošački krediti. Izuzeća od primjene odluke premještaju se u odgovarajuće članke Odluke koji propisuju ograničenja od kojih se ovi kreditni instrumenti izuzimaju, te se izrijekom izuzimaju krediti odobreni potrošačima zbog ukidanja dopuštenog prekoračenja po tekućem računu u skladu sa zakonom kojim se uređuju potrošački krediti i krediti u potpunosti osigurani depozitom, policom osiguranja, vrijednosnim papirom ili drugim financijskim instrumentom. U skladu s time briše se članak 10., a članak 7. i 8. dopunjuju se izuzećima koja glase:

Članak 7.

(7) Odredbe ovog članka ne primjenjuju se:

- 1) na prekoračenje po tekućem računu niti na kredite odobrene potrošačima zbog ukidanja dopuštenog prekoračenja po tekućem računu u skladu sa zakonom kojim se uređuju potrošački krediti
- 2) na kredite po kreditnoj kartici
- 3) na obročnu otplatu po debitnoj ili charge kartici
- 4) na kredite koji su u potpunosti osigurani depozitom, policom osiguranja, vrijednosnim papirom ili drugim financijskim instrumentom
- 5) pri primjeni mjera za olakšavanje otplate koje su propisane zakonom kojim se uređuje potrošačko i stambeno potrošačko kreditiranje.

Članak 8.

(6) Odredbe ovog članka ne primjenjuju se pri primjeni mjera za olakšavanje otplate koje su propisane zakonom kojim se uređuje potrošačko i stambeno potrošačko kreditiranje.

10.c.3. Potvrđuje se da se od primjene Odluke izuzima i refinanciranje/restrukturiranje kredita provedeno pri primjeni mjera za olakšavanje otplate kojim se povećava izloženost potrošača jer u iznos refinanciranja/restrukturiranja uključuje i dug prema drugom vjerovniku, pod uvjetom da obveznik Odluke može dokazati (dokumentirati) da je u konkretno refinanciranje uključen i dug drugih vjerovnika.

10.c.4. Prijedlog se djelomično prihvaća. Odluka o kriterijima kreditiranja potrošača primjenjuje se na sve nove poslove i ponovne sporazume. Radi pojašnjenja, u članak 3. Odluke dodaje se stavak 2. koji glasi:

Članak 3.

(2) Odredbe ove odluke primjenjuju se na ugovore o kreditu i na ponovne sporazume.

Iznimno, od primjene Odluke izuzimaju se ponovni sporazumi u odnosu na ugovore o kreditu koji su sklopljeni prije datuma stupanja na snagu ove Odluke, ako pri ponovnom sporazumu ne dolazi do povećanja preostalog iznosa glavnice kredita. U skladu s time, u članak 12. dodaje se stavak 2. koji glasi:

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, odredbe ove Odluke ne odnose se na ponovne sporazume koji se sklapaju za ugovore o kreditu sklopljene prije 1. srpnja 2025., a kod kojih ne dolazi do povećanja preostalog iznosa glavnice kredita.

11. Članak 12.

11.a. Prijedlog odredbe upućen u javnu raspravu

Članak 12.

Ova Odluka stupa na snagu 1. travnja 2025.

11.b. Komentari primljeni u javnoj raspravi

11.b.1. Predlaže se odgoda stupanja na snagu Odluke. Bez obzira na finalni tekst odluke, izgledno je da će banke morati značajno prilagođavati svoje interne procese i IT sustave, za što je potrebno određeno vrijeme, stoga se predlaže stupanje na snagu ne ranije od 1. listopada 2025., odnosno minimalno 2 kvartala nakon objave finalnog teksta odluke, kako bi se bankama dalo dovoljno vremena za tehničku prilagodbu.

11.b.2. Zatraženo je tumačenje u odnosu na predviđeni početak primjene od 1. travnja, odnosno, trebaju li krediti odobreni u veljači i ožujku isto tako biti u skladu s pravilima s obzirom na to da će biti možda isplaćeni u travnju.

11.b.3. Primljen je prijedlog da se primjena Odluke uvede postupno kroz razdoblje od dvije godine, kako bi se potrošači i obveznici Odluke lakše prilagodili.

11.c. Očitovanje na primljene komentare i prijedloge

11.c.1. Prijedlog se djelomice prihvaća. Stupanje na snagu Odluke odgađa se za 1. srpnja 2025. Odgoda omogućava dijelu potrošača, koji su već u procesu procjene kreditne sposobnosti, odobravanje kredita prije stupanja na snagu novih ograničenja kriterija kreditiranja (vidjeti pitanje 1.b.4.), a obveznicima Odluke dodatno vrijeme za nužne prilagodbe internih procesa i informatičkih sustava. Dodatno, uskladit će se i rok početka primjene predloženih Izmjena i dopuna Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava. U skladu s time, članak 11. postaje članak 12. i prvi stavak glasi:

Članak 12.

(1) Ova Odluka stupa na snagu 1. srpnja 2025. te se primjenjuje na sve kredite potrošaču i ponovne sporazume koje obveznik primjene ove Odluke ugovori od 1. srpnja 2025.

Dodatno, u članak 12. dodaje se stavak 2. kojim se od primjene Odluke izuzimaju ponovni sporazumi koji se sklapaju za ugovore o kreditu sklopljene prije datuma stupanja na snagu ove Odluke, ako pri ponovnom sporazumu ne dolazi do povećanja preostalog iznosa glavnice kredita (vidjeti 10.c.4.).

11.c.2. U skladu s promjenom članka 12., svi krediti potrošačima ugovoreni od 1. srpnja 2025. podliježu primjeni ograničenja propisanih Odlukom. Odgoda primjene Odluke omogućit će dovršetak procesa odobravanja kredita koji su započeli prije objave Odluke. Pritom, kako bi se omogućilo praćenje kredita prema datumu ugovaranja, a nastavno na primljeno pitanje, u nadolazećoj javnoj raspravi predložit će se dodatne izmjene i dopune Odluke o prikupljanju podataka o uvjetima kreditiranja potrošača i o depozitima kućanstava.

11.c.3. Prijedlog se ne prihvaća. Odluka se donosi preventivno, kao reakcija na rizike povezane sa snažnim rastom kredita kućanstvima, a kako bi ublažile nakupljanje rizika za financijsku stabilnost povezanih s pojačanim kreditiranjem kućanstava i ojačale njihovu financijsku otpornost u mogućim nepovoljnim makroekonomskim scenarijima. Odgoda pune primjene mjere na dvije godine u suprotnosti je s ciljem uvođenja ovih makrobonitetnih mjera.