

2022.

Демокртска странка

Градски одбор Београд

[СТАМБЕНИ КРЕДИТИ]

Стамбена политика Демократске странке за Београд

„СТАМБЕНА ПОЛИТИКА“ - ПРЕДЛОГ ЈЕДНЕ ОД МЕРА

ГРАД БЕОГРАД ЋЕ У СЛУЧАЈУ ГУБИТКА ПОСЛА ПРЕУЗЕТИ ОТПЛАТУ СТАМБЕНОГ КРЕДИТА.

Према подацима Удружења банака Србије на дан 31.01.2021. било је одобрено 132.193 стамбених кредита. Укупна вредност одобрених стамбених кредита износи око 500 милијарди динара (4,2 милијарде евра), од чега је у Београду пласирано између 40 и 50% од свих одобрених стамбених кредита, односно око 60.000, што значи да је просечан износ стамбеног кредита у Београду између 50 и 60.000 евра. (Напомена: ради се о подацима доступним на интернету. Уколико би постојала комуникација са Удружењем банака Србије могло би се доћи до тачног броја одобрених стамбених кредита, просечног износа месечне рате, као и до постотка и структуре доцње у отплати стамбених кредита).

По подацима Националне корпорације за осигурање стамбених кредита (НКОСК-а) 813 клијента не отплаћује редовно кредит и њихови зајмови су проглашени доспелим, што значи да је НКОСК наставио да банкама исплаћује месечна задужења. Принудно је продато 477 непокретности. Овај број, међутим, не обухвата само станове него и пословне просторе који су били предмет принудне продаје.

Највише оглашених непокретности је у Београду - 108. У поређењу са неколико година раније, број некретнина на принудној продаји је мањи - у односу на рецимо 2016. годину када их је само у Београду било 250. Тих година стамбени кредити у доцњи чинили су преко 10% укупно одобрених кредита, а данас је тај проценат око 6% одсто. Од банака и њихових интерних прописа зависи када ће хипотека бити активирана. Углавном се активирају када клијент дуже од шест месеци не плаћа рате.

Најчешћи узрок доцње у отплати кредита и, коначно, престанка отплате истог представља губитак посла једног или оба члана породице. У том случају, грађани прво активирају уштеђевину, позајмљују новац да би отплаћивали рате стамбеног кредита, али, коначно, кад исцрпу све опције нису више у могућности да отплаћују кредит, банка кредит проглашава доспелим, активирају хипотеку и извршитеље, да би стан, на крају, био принудно продат, а породица се (често без прихода што онемогућава и рентирање подстанарског стана) нашла на улици, без ичега, иако је нпр. претходно дуги низ година отплаћивала стамбени кредит.

Овакве ситуације често изазивају личне и породичне трагедије. Као странка која промовише **солидарност**, сматрамо да је оправдано да Демократска странка предложи финансијски инструмент који би **људима који су остали без посла и запали у тешку егзистенцијалну ситуацију омогућио да барем задрже кров над главом.**

Једноставно речено политика би могла да сведе на то да **ГРАД БЕОГРАД ПРЕУЗИМА ОТПЛАТУ СТАМБЕНОГ КРЕДИТА У СЛУЧАЈУ ГУБИТКА ПОСЛА ЈЕДНОГ ИЛИ ОБА ЧЛАНА ПОРОДИЦЕ.**

Наравно, ово је симплификација. У реалности механизам би био сложенији и налагао би оснивање фонда, фондације или другог прикладног правног ентитета од стране Града Београда (у даљем тексту „Фонд“).

Такође, **средства не би била бесповратна**, него би их странка враћала Фонду или кроз увећану рату стамбеног кредита по налажењу посла и преузимања отплате или кроз рате које би биле наплаћене по измирењу комплетног дуга банци. Остаје да се прецизира да ли би ова средства била бескаматна или уз извесну камату. (Уколико би постојала воља банака за сарадњу са Градом на овом програму, све ово би администрирале саме банке, уколико би, међутим, политичка ситуација ово онемогућила, комплетно администрирање програма би преузео Град.)

За даљу детаљну разраду је питање да ли би овај Фонд имао сопствену администрацију или би га опслуживао Секретаријат за финансије и сл.

Програм подразумева учешће Града Београда путем овог Фонда, Националне службе за запошљавање и пословних банака које су одобриле стамбене кредите. Могуће је више начина међусобне комуникације (или некомуникације) ових организација и више начина администрирања целог поступка, од аутоматизованих до „аналогних“ метода. Модел би, пре свега, одредила политичка ситуација, однос вољност НСЗ-а и банака да партиципарају у програму.

Овај програм подразумева учешће пословних банака са којима би се потписали уговори који регулишу међусобна права и обавезе, административне детаље и сл. с обзиром да би **Фонд рату стамбеног кредита уплаћивао директно банци**, да би се спречиле евентуалне злоупотребе и ненаменско трошење новца. Понављамо, од спремности банака на сарадњу зависио би тачан модалитет трансфера рате стамбеног кредита од фонда ка банци, администрирање кредита кад странка нађе посао и престане потреба за подршком Града и сл.

Такође, за успех ове политике неопходно је учешће и Националне службе за запошљавање која води евиденцију о незапосленима и без чијег уверења о незапослености, које би се издавало за сваки месец, исплата рате од стране Фонда не би била могућа. Могуће злоупотребе су отклоњене на овај начин. Учешће НСЗ-а може бити активно и пасивно, у зависности од односа између Града и Републике која је оснивач НСЗ-а. Активно учешће би подразумевало комуникацију НСЗ-а са Градом у циљу пружања доказа о незапослености, док пасивно учешће подразумева да странка сама прибавља уверење о незапослености од НСЗ-а и доноси га у надлежни орган Града.

У случају да члан породице (не нужно лице на које гласи стамбени кредит) остане без посла, уз приложено уверење о незапослености био би дужан да потпише

уговор са Фондом којим би били прецизирани услови за пеузимање отплата рата од стране градског Фонда. Градском одлуком би морало бити дефинисано:

- период у коме је странка без посла који је квалификује за овај програм (месец, два месеца или максимум три месеца)
- максимални временски рок на који Град преузима отплату рата стамбеног кредита (6 месеци, годину дана или дуже).
- начин повраћаја средстава (увећане рате или по измирењу дуга банци)
- остали услови које странка мора да испуни да би се квалификовала за ову врсту помоћи.

Што се тиче потребних средстава, дајемо их апроксимативно пошто не располажемо подацима којима располаже Удружење банака Србије.

Узмимо да је просечна рата стамбеног кредита у Београду 300 ЕУР, те да се од одобрених цца 60.000 стамбених кредита проблем са отплатом стамбеног кредита јави у око 5.000 случајева.

У најгорем сценарију сви корисници стамбеног кредита би били без посла целу буџетску годину што значи да би Град на себе преузео отплату свих 12 рата, што по странци износи 300 евра x12месеци=3600 евра.

У случају да се за помоћ Граду обрати поменутих 5.000 странака, укупан годишњи трошак за буџет Града би била 18 милиона евра, с тим што се програм може покренути и с мање средстава, рецимо 10 милиона евра, па се у зависности од стварне ситуације средства или умање или повећају.

Напомена: идеална ситуација би била да је ово програм на републичком нивоу, да се администрира путем НКОСК-а у име Републике, НСЗ-а и пословних банака.

Како је ово, засад, мало вероватно, предлог је, стога, да се овај програм реализује у могућим оквирима, тј, надајмо се, од стране Града Београда за почетак.