

Na osnovu čl. 80., 81. i 130. Zakona o bankama („Službene novine Federacije BiH“, broj: 27/17 i 22/25), čl. 5. stav (1) tč. a) i h) i 19. stav (1) tačka c) Zakona o Agenciji za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 75/17), i čl. 7. stav (1) tč. a) i h) 12. tačka d) Statuta Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 03/18), Upravni odbor Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine, na sjednici održanoj ____ . 2025. godine donosi

ODLUKU O USPOSTAVLJANJU OKVIRA ZA PRAĆENJE KREDITNE AKTIVNOSTI BANKE I MJERAMA USMJERENIM NA DUŽNIKE

Član 1.

Predmet odluke

- (1) Odlukom o uspostavljanju okvira za praćenje kreditne aktivnosti banke i mjerama usmjerenim na dužnike propisuju se pokazatelji, izvještajni zahtjevi i mjere usmjerene na dužnike koje Agencija za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Agencija) može donijeti u cilju pravovremenog prepoznavanja i efikasnog upravljanja rizicima, te očuvanja stabilnosti bankarskog sektora i unapređenja kvalitete kreditnog portfolija u Federaciji Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: FBiH).
- (2) Sve banke sa sjedištem u FBiH kojima je Agencija izdala dozvolu za rad dužne su primjenjivati odredbe ove odluke.

Član 2.

Pojmovi

Pojmovi koji se koriste u ovoj odluci imaju sljedeća značenja:

- a) **Dužnik** u smislu ove odluke, podrazumijeva fizičko lice koje s bankom ima zaključen ugovor o kreditu i ne podrazumijeva pravna i fizička lica kada je kredit odobren u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti obrta.
- b) **Mjere usmjerene na dužnike** su makroprudencijalne mjere koje za cilj imaju jačanje finansijske stabilnosti i iste su usmjerene na dužnike.
- c) **Kolateral** u smislu ove odluke podrazumijeva zalag na nepokretnu imovinu u obliku stambene ili poslovne nekretnine koji je osiguran od strane dužnika kao sekundarni izvor naplate potraživanja banke.
- d) **Poslovna nekretnina** (engl. commercial real estate - CRE) – za potrebe ove odluke podrazumijeva svaku nekretninu - građevinu koja ostvaruje prihod, uključujući nekretnine namijenjene iznajmljivanju ili koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, bilo da se radi o postojećoj nekretnini ili nekretnini u fazi izgradnje ako ista nije klasificirana kao stambena nekretnina. Ako nekretnina ima mješovitu upotrebu, trebala bi se smatrati različitim nekretninama (npr. na temelju površine namijenjene za pojedinu upotrebu) kad god je moguće napraviti takvu raspodjelu, u protivnom, nekretnina se klasifikuje prema njenoj preovladavajućoj upotrebi.
- e) **Stambena nekretnina** (engl. residential real estate - RRE) – za potrebe ove odluke podrazumijeva svaku nekretninu - građevinu (postojeću ili u fazi izgradnje), koja se može koristiti za potrebe stalnog ili povremenog (npr. kuće za odmor, vikendice) stanovanja, stečenu, izgrađenu ili obnovljenu od strane fizičke osobe, uključujući stambene nekretnine kupljene radi davanja u najam. Ako nekretnina ima mješovitu upotrebu, trebala bi se smatrati različitim nekretninama (npr. na temelju površine namijenjene za pojedinu upotrebu) kad god je moguće napraviti takvu raspodjelu, u protivnom, nekretnina se klasifikuje prema njenoj preovladavajućoj upotrebi.

- f) **Tržišna vrijednost** – je procijenjena vrijednost kolaterala utvrđena u skladu sa definicijom tržišne vrijednosti iz člana 2. Uputstva za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala.
- g) **Ukupan dug** uključuje sve nepodmirene obaveze dužnika po kreditima/zajmovima koje je odobrila banka ili druge finansijske institucije kao i druge nepodmirene kreditne obaveze dužnika (npr. robni krediti) koje je banka utvrdila u trenutku odobravanja kredita, dodatno uvećan za iznos plasmana koji se odobrava. Stanje (saldo) iskorištenog i neotplaćenog iznosa duga po kreditnim karticama i prekoračenjima po računu čini stvarno nastali dug dužnika u trenutku odobravanja, te se uključuje u izračun ukupnog duga. Odobreni iznosi neiskorištenih limita po dopuštenim prekoračenjima po računu i kreditnim karticama koji su na raspolaganju dužniku u bilo kojem trenutku, te na kojima banka temelji ocjenu kreditne sposobnosti dužnika, uključuju se u ukupan dug u iznosu procijenjenom prema internoj procjeni banke koji ne može biti manji od 3% neiskorištenog limita po dopuštenim prekoračenjima
- h) **Trošak otplate duga** je mjesečni trošak otplate ukupnog duga dužnika iz tačke k) ovog člana. Pri tome, u obzir se uzima maksimalni mjesečni trošak otplate duga po svakoj pojedinačnoj obavezi dužnika uključenoj u ukupni dug. Stanje iskorištenog i neotplaćenog duga po kreditnim karticama i prekoračenjima po računu se u cijelosti uključuje u mjesečni trošak otplate duga.
- i) **Raspoloživi dohodak dužnika** – predstavlja dohodak dužnika izračunat u skladu sa internom metodologijom banke, iskazan na mjesečnom nivou, a koji uključuje objektivno dokazive iznose novčanih prihoda koje je banka prilikom odobravanja izloženosti procijenila i dokumentovala kao redovne i stabilne tokom otplate kreditnog plasmana koji se odobrava. To može uključivati sljedeće vrste dohotka: dohodak od nesamostalne djelatnosti, dohodak od samostalne djelatnosti, transfere po osnovu obaveznog i dobrovoljnog penzijskog i invalidskog osiguranja, socijalne transfere, redovne privatne transfere (npr. redovni prihodi po osnovu prava na alimentaciju), dohodak od izdavanja nekretnina, dohodak od finansijskih investicija, dohodak od dopuštenih i registrovanih privrednih djelatnosti, kreditne subvencije ukoliko iste nisu isključene iz izračuna ukupnog duga ili troška otplate duga, te druge redovne prihode i dohodak, umanjeno najmanje za obaveze po osnovu poreza i doprinosa koje je dužnik zakonski obavezan platiti, kao i druge zakonom propisane obaveze dužnika (npr. obaveze po osnovu plaćanja alimentacije, itd.).
- j) **Omjer kredita i vrijednosti kolaterala kod odobravanja ili LTV-O omjer** (engl. loan-to-value at origination) je omjer zbira svih kredita ili kreditnih tranši osiguranih od strane dužnika kolateralom u obliku nekretnine u trenutku odobravanja kredita.
- k) **Tekući omjer kredita i vrijednosti kolaterala ili LTV-C omjer** (engl. loan-to-value-current) je omjer zbira svih kredita ili kreditnih tranši osiguranih od strane dužnika kolateralom u obliku nekretnine i posljednje procijenjene vrijednosti nekretnine, na izvještajni datum.
- l) **Omjer kredita i raspoloživog dohotka kod odobravanja ili LTI-O omjer** (engl. loan-to-income at origination) je omjer zbira svih kredita ili kreditnih tranši osiguranih od strane dužnika kolateralom u obliku nekretnine i ukupnog raspoloživog dohotka dužnika, u trenutku odobravanja kredita.
- m) **Omjer ukupnog duga i raspoloživog dohotka kod odobravanja ili DTI-O omjer** (engl. debt-to-income at origination) je omjer ukupnog duga dužnika u trenutku odobravanja kredita i raspoloživog dohotka dužnika u trenutku odobravanja kredita.
- n) **Omjer otplate duga i raspoloživog dohotka kod odobravanja ili DSTI-O omjer** (engl. debt-service-to-income ratio at origination) je omjer mjesečnog troška otplate duga i raspoloživog dohotka dužnika, u trenutku odobravanja kredita.
- o) **Troškovi domaćinstva** (eng. Household costs) predstavljaju od strane banke objektivno procijenjene očekivane mjesečne izdatke koje fizičko lice ima u vezi sa osnovnim životnim

potrebama i funkcionisanjem domaćinstva ili osoba koje izdržava, ako banka iste uzima u obzir pri procjeni kreditne sposobnosti klijenta u skladu sa svojom internom metodologijom. Ti troškovi minimalno uključuju: troškove stanovanja, režijskih usluga, hrane, odjeće, transporta, obrazovanja, zdravstvene zaštite, telekomunikacija i druge redovne izdatke.

Član 3.

Pokazatelji za praćenje uslova kreditiranja

- (1) Banka je dužna da za potrebe praćenja uslova kreditiranja dužnika izračunava, uspostavi i održava sistemsku evidenciju najmanje sljedećeg skupa pokazatelja:
 - a) Omjer kredita i vrijednosti kolaterala kod odobravanja (LTV-O),
 - b) Tekući omjer kredita i vrijednosti kolaterala (LTV-C),
 - c) Omjer kredita i raspoloživog dohotka kod odobravanja (LTI-O),
 - d) Omjer ukupnog duga i raspoloživog dohotka kod odobravanja (DTI-O) i
 - e) Omjer otplate duga i raspoloživog dohotka kod odobravanja (DSTI-O).
- (2) Pokazatelje iz stava (1) tač.. a), c), d) i e) ovog člana banka izračunava na nivou dužnika i kolaterala u trenutku odobravanja kredita. Pokazatelj iz stava (1) tačka b) se izračunava na nivou dužnika i na datum izvještavanja.

Član 4.

Omjer kredita i vrijednosti kolaterala kod odobravanja

- (1) Banka izračunava omjer kredita i vrijednosti kolaterala kod odobravanja iz člana 3. stav (1) tačka a) ove odluke, u skladu sa formulom:

$$LTV - O = \frac{L}{V}$$

gdje je:

L – ukupan iznos kredita kod odobravanja,

V – vrijednost kolaterala u obliku nekretnine kod odobravanja kredita.

- (2) Kod izračuna ukupnog iznosa kredita kod odobravanja primjenjuju se sljedeća pravila:
 - a) uključuje se iznos svih kredita ili kreditnih tranši osiguranih od strane dužnika kolateralom u obliku stambene ili poslovne nekretnine u trenutku odobravanja kredita (neovisno o namjeni kredita), uključujući i iznos kredita koji se odobrava, nakon zbrajanja kredita na nivou dužnika i kolaterala,
 - b) isključuje se neisplaćeni dio odobrenih kreditnih linija. U slučaju nekretnine u izgradnji, iznos kredita je zbir svih kreditnih tranši isplaćenih do datuma izvještavanja, gdje se novi LTV-O izračunava na datum isplate svake nove kreditne tranše,
 - c) isključuju se krediti koji nisu osigurani nekretninom, izuzev ukoliko banka kroz proces odobravanja izloženosti, uspostavljen u skladu sa odredbama Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka, posmatra neosigurani kredit dijelom transakcije finansiranja stambene nekretnine. U tom slučaju, iznos neosiguranog kredita se uključuje u ukupan iznos kredita,
 - d) ne vrši se prilagodba u slučaju postojanja drugih instrumenata za ublažavanje kreditnog rizika,
 - e) ne uključuju se troškovi, niti naknade povezane sa kreditom, i
 - f) ne uključuju se kreditne subvencije, u smislu novčanih subvencija javnog/vladinog sektora, usmjerene na olakšavanje otplate duga od strane dužnika (npr. situacije kada: država pokriva dio kamatne stope tako da korisnik kredita plaća nižu efektivnu kamatnu stopu, programi podrške mladima gdje država jednokratno otplati dio ukupnog iznosa stambenog kredita ili plaća dio anuiteta, privremena obustava otplate kredita uz

pokrivanje kamate od strane države, dužnik plaća punu ratu a država mu kasnije refundira dio rate i tome slično).

(3) Kod izračuna vrijednosti kolaterala primjenjuju se sljedeća pravila:

- a) uzima se niža vrijednost između vrijednosti transakcije kako je navedena u kupoprodajnom ugovoru i tržišne vrijednosti nekretnine procijenjene od strane nezavisnog internog ili eksternog procjenitelja,
- b) ne uzima se u obzir vrijednost planiranih radova na renovaciji ili rekonstrukciji nekretnine,
- c) u slučaju nekretnine u izgradnji, uključuje se ukupna vrijednost nekretnine na datum izvještavanja, uzimajući u obzir povećanje vrijednosti koje proizilazi iz izvršenih radova. Vrijednost nekretnine se procjenjuje prilikom isplate svake nove tranše kredita, kada se izračunava i ažurirani LTV - O, prema formuli:

$$LTV - O = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

gdje je:

i – isplaćene tranše kredita (1,...n),

V_0 – inicijalna vrijednost kolaterala u obliku nekretnine (npr. zemljište),

$V_{i,i-1}$ – promjene u vrijednosti kolaterala do trenutka plasiranja n tranše kredita.

- d) vrijednost se umanjuje za iznos ostatka glavnice kredita banke ili drugih finansijskih institucija koji su odranije osigurani predmetnom nekretninom, pri čemu je navedeno osiguranje višeg redoslijeda prioriteta naplate u odnosu na kredit banke, ili u slučaju jednakog reda prioriteta naplate, odnosno *pari passu*, vrijednost se umanjuje za odgovarajući proporcionalni dio.
- e) ne vrši se prilagodba u slučaju postojanja drugih instrumenata za ublažavanje kreditnog rizika,
- f) ne uključuju se troškovi, niti naknade povezane sa kreditom, i
- g) ne izračunava se kao vrijednost nekretnine u dugom roku.

Član 5.

Tekući omjer kredita i vrijednosti kolaterala

- (1) Tekući omjer kredita i vrijednosti kolaterala iz člana 3. stav (1) tačka b) banka izračunava prema formuli:

$$LTV - C = \frac{LC}{VC}$$

gdje je:

LC – ukupan iznos kredita na datum izvještavanja,

VC – vrijednost kolaterala u obliku nekretnine na datum izvještavanja.

- (2) Kod izračuna ukupnog iznosa kredita na datum izvještavanja, uključuju se ukupna potraživanja po osnovu kredita definisanih u članu 4. stav (2) ove odluke na datum izvještavanja, uzimajući u obzir otplatu, restrukturirane i dodatno odobrene iznose, dospjelu kamatu i, u slučaju kredita odobrenih u stranoj valuti, promjene deviznog kursa.
- (3) Vrijednost kolaterala u obliku nekretnine na datum izvještavanja odražava promjene u vrijednosti nekretnine kako je definisano u članu 4. stav (3) ove odluke, uzimajući u obzir posljednju procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine dobivenu u skladu sa odredbama Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka koji definiše procjenu tržišne vrijed. nekretnina i pokretne imovine.
- (4) Banka je dužna ažurirati tekući omjer kredita i vrijednosti kolaterala pri svakoj procjeni tržišne vrijednosti kolaterala u obliku nekretnine, koja se provodi u skladu sa Odlukom o

upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka.

Član 6.

Omjer kredita i raspoloživog dohotka kod odobravanja

Omjer kredita i raspoloživog dohotka kod odobravanja iz člana 3. stav (1) tačka c) banka izračunava prema formuli:

$$LTI - O = \frac{L}{Ia}$$

pri čemu:

L – ima jednako značenje kao u članu 4. stav (2) ove odluke,

Ia – predstavlja ukupan raspoloživi dohodak dužnika izračunat u skladu sa definicijom u članu 2. stav (1) ove odluke prilikom odobravanja kredita, iskazan na godišnjem nivou.

Član 7.

Omjer ukupnog duga i raspoloživog dohotka kod odobravanja

(1) Omjer ukupnog duga i raspoloživog dohotka kod odobravanja iz člana 3. stav (1) tačka d) banka izračunava prema formuli:

$$DTI - O = \frac{D}{Ia}$$

gdje:

D – ukupan dug, definisan u članu 2. stav (1) ove odluke, neovisno od toga da li je isti osiguran nekretninom, u trenutku odobravanja kredita,

Ia – predstavlja ukupan raspoloživi dohodak dužnika izračunat u skladu sa definicijom u članu 2. stav (1) ove odluke prilikom odobravanja kredita, iskazan na godišnjem nivou.

Član 8.

Omjer otplate duga i raspoloživog dohotka kod odobravanja

(1) Omjer otplate duga i raspoloživog dohotka kod odobravanja iz člana 3. stav (1) tačka e) banka izračunava prema formuli:

$$DSTI - O = \frac{DS}{Im}$$

gdje:

DS – predstavlja mjesečni trošak definisan u članu 2. stav (1) ove odluke u trenutku odobravanja kredita uvećan za mjesečni trošak otplate plasmana koji se odobrava,

Im – predstavlja ukupan raspoloživi dohodak dužnika (iskazan na mjesečnom nivou) definisan u članu 2. stav (1) ove odluke kod odobravanja kredita.

Član 9.

Praćenje rizika i mjere usmjerene na dužnike

(1) Agencija vrši praćenje i ocjenu rizika kreditne aktivnosti banaka putem:

- a) univarijantne analize distribucije pojedinačnih i grupe izabranih pokazatelja iz člana 3. ove odluke,
- b) analize broja, iznosa i krajnjeg roka dospijeca kredita plasiranih u izvještajnom periodu, ukupno i prema vrsti druge ugovorne strane, vrsti valute, vrsti kamatne stope i periodu fiksacije kamatne stope, vrsti i lokaciji kolateralu,

- c) analize makroekonomskih okolnosti, odnosno stanja na finansijskim i drugim tržištima, i
 - d) korištenja drugih primjenjivih pristupa i metoda.
- (2) Za ocjenu rizika iz stava (1) ovog člana Agencija koristi raspoložive interne i eksterne podatke i informacije, uključujući, ali ne ograničavajući se na:
- a) podatke i informacije iz regulatornih, nadzornih i statističkih izvještaja koje banke dostavljaju Agenciji u skladu sa posebnim propisima,
 - b) podatke koje banke dostavljaju Agenciji putem izvještaja iz člana 10. ove odluke,
 - c) statistike koje objavljuju statističke institucije u Bosni i Hercegovini i Centralna banka Bosne i Hercegovine, podatke iz Centralnog registra kredita pravnih i fizičkih lica, te podatke i statistike koje obrađuju i objavljuju druge relevantne institucije i tijela, a odnose se na ekonomiju, finansije, tržište nekretnina, kao i druge i segmente relevantne za procjenu rizika kreditne aktivnosti banaka.
- (3) Na osnovu praćenja rizika iz stava (1) ovog člana, Agencija može utvrditi ograničenja visine jednog ili kombinacije pokazatelja iz člana 3. stav (1) tačka a), c), d) i e) ove odluke.
- (4) Prilikom utvrđivanja ograničenja iz stava (3) ovog člana, Agencija može uzeti u obzir faktore koji utječu na rast sistemskog rizika, kao što su značajno povećanje ukupnog iznosa neosiguranih kredita u odnosu na prethodnu godinu ili višegodišnji prosjek, značajni iznos rasta stambenih kredita, značajno povećanje cijena nekretnina zasnovano na očekivanjima budućeg rasta u uslovima nedovoljne ponude na tržištu nekretnina ili rastuće inflacije, značajno povećanje prosječnog iznosa ili krajnjeg roka dospijeca plasiranih kredita u odnosu na prethodnu godinu ili dugogodišnji prosjek i sl.
- (5) Osim ograničenja koja se odnose na pokazatelje iz stava (3) ovog člana Agencija može, u zavisnosti od ocjene rizika, utvrditi i druge mjere i ograničenja usmjerena na dužnike, kao što su ograničavanje najvećeg iznosa ili najdužeg roka dospijeca novih plasmana, ukupno ili prema vrsti ili geografskoj lokaciji druge ugovorne strane, namjeni kredita, korištenim instrumentima osiguranja i dr.
- (6) Agencija donosi ograničenja iz st. (3) i (5) ovog člana posebnom odlukom, a obrazloženje, odnosno okolnosti zbog kojih je donesena, objavljuje na svojoj službenoj internet stranici.
- (7) Osim ograničenja iz st. (3) i (5) ovog člana, direktor Agencije može donositi dodatne smjernice i preporuke kojim se dodatno precizira i podržava provođenje odredbi ovog člana Odluke.

Član 10.

Izvještavanje Agencije

- (1) Banka je dužna Agenciji dostavljati podatke neophodne za izračun i praćenje pokazatelja iz člana 3. stav (1) ove odluke u skladu sa posebnim uputstvom za popunjavanje izvještaja.
- (2) Banka je dužna dostavljati izvještaje iz stava (1) ovog člana kvartalno, sa izvještajnim datumom na posljednji dan u kvartalu, najkasnije do kraja narednog mjeseca po isteku kvartala, isključivo u elektronskoj formi na način propisan od strane Agencije.
- (3) Banka je dužna podatke i informacije koje izvještava prikazivati tačno i potpuno.

Član 11.

Donošenje i objavljivanje uputstava

Direktor Agencije će u roku od 60 (šezdeset) dana od dana stupanja na snagu ove odluke donijeti uputstvo iz člana 10. stav (1) ove odluke, kojim se detaljnije propisuju obaveze banke u pogledu izvještaja koji je dužna sačiniti, odnosno propisuje se sadržaj, forma, način popunjavanja, te primjena istih.

Član 12.
Završne odredbe

- (1) Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Federacije BiH“.
- (2) Banke su dužne uskladiti svoje poslovanje u skladu sa odredbama ove odluke do 31.12.2025. godine i dostaviti prvi kvartalni izvještaj Agenciji za izvještajni datum 31.03.2026. godine.

Broj: U.O.-__-__/25
Sarajevo, __.__.2025.godine

PREDSJEDNICA
UPRAVNOG ODBORA

Ivanka Galić, dipl.ecc.