

НАЦРТ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА
ЗАКОНА О УТВРЂИВАЊУ ГАРАНТНЕ ШЕМЕ И СУБВЕНЦИОНИСАЊУ ДЕЛА
КАМАТЕ КАО МЕРА ПОДРШКЕ МЛАДИМА У КУПОВИНИ ПРВЕ СТАМБЕНЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 1.

У Закону о утврђивању гарантне шеме и субвенционисању дела камате као мера подршке младима у куповини прве стамбене непокретности („Службени гласник РС”, број 19/2025) у члану 2. став 1. тачка 8) после речи: „- кућа” додају се речи: „са помоћним објектима”.

Члан 2.

У члану 5. иза става 1. додају се ст. 2. и 3. који гласе:
„Изузетно, банка може прихватити јемство трећих лица уколико јој буде понуђено од стране подносиоца захтева, а у зависности од случаја.

Корисник кредита је дужан да, до коначног измирења свих својих уговорних обавеза према банци, а на захтев Банке, у случају да неко од средстава обезбеђења, искључујући гаранцију Републике Србије из овог закона, престане да постоји или испуњава услове које је испуњавало у време закључења уговора о кредиту, односно буде искоришћено, као и у случају промене прописа везаних за средства обезбеђења и средства наплате потраживања, достави банци нова средства обезбеђења, прихватљива за банку, као и да, на први позив банке, обезбеди или прибави додатна средства обезбеђења.”

Члан 3.

У члану 6. став 3. додаје се нова тачка 7) која гласи:
„7) стамбена непокретност коју гради подносилац захтева на земљишту са грађевинском дозволом (индивидуална изградња или изградња монтажне куће).”

У ставу 5, интерпункцијски знак „тачка” замењује се интерпункцијским знаком „запета” и додају се речи: „у ком случају остаје на снази гаранција Републике Србије под условима утврђеним овим законом.”

Члан 4.

У члану 9. ст. 2. и 3. мењају се и гласе:
„За кредите одобрене у складу са овим законом не плаћају се таксе за упис хипотеке, издавање листа непокретности и промену имаоца права на непокретности, односно друге таксе у вези са радњама из области катастра непокретности, утврђене законом којим се уређују републичке административне таксе.

За кредите одобрене у складу са овим законом, јавни бележник не наплаћује кориснику кредита награду и накнаду трошкова за сачињавање заложне изјаве, потврђивање предуговора и уговора о купопродаји непокретности, сагласности за укњижбу и издавање листа непокретности.”

Члан 5.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни основ за доношење Закона о изменама и допунама Закона о утврђивању гарантне шеме и субвенционисању дела камате као мера подршке младима у куповини прве стамбене непокретности („Службени гласник РС”, број 19/2025 – у даљем тексту: Закон) садржан је у члану 99. тачка 7. Устава Републике Србије, који прописује да Република Србија доноси законе и друге опште акте из надлежности Републике Србије.

II РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Разлози за доношење измена и допуна Закона о утврђивању гарантне шеме и субвенционисању дела камате као мера подршке младима у куповини прве стамбене непокретности огледају се у томе што су се у досадашњој примени овог закона појавили одређени проблеми у примени и разумевању појединих одредби, које на овај начин јасније уређују односе и подршку младима, а све у сврху примене овог закона, у складу са програмом подршке младима у куповини прве стамбене непокретности. Предложене измене и допуне не представљају суштинске промене у законским решењима, већ се ради о унапређењу правне регулативе, чиме се омогућава наставак ефикасног спровођења предузетих мера подршке младима у куповини прве стамбене непокретности.

III ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. предложене измене и допуне Закона, у члану 2. став 1. тачка 8), у дефиницији стамбене непокретности, поред речи „кућа” додате су речи „са помоћним објектима”, с обзиром да се у пракси показало да се стамбене куће нуде са све помоћним објектима, а банке одбијају да кредитирају такву куповину.

Чланом 2. предложене измене и допуне Закона, у члану 5. додају се два нова става. Први је да банка може прихватити јемство трећих лица у одређеним случајевим јер се на овај начин решава проблем недостатка кредитно способних јемаца код младих који или немају чланове породичног домаћинства, или банке својом кредитном политиком условљавају постојање неког јемца који би им омогућио да добију одговарајући кредит. Разлог за други став је, након доста одбијених захтева у пракси, да се банке ипак фокусирају и на отплатни период после истека гарантовања од стране Републике Србије, да сами корисници кредита могу понудити боља и квалитетнија средства обезбеђења, него што је јемство члана породице или заједничког домаћинства, а услед протеча времена – година њиховог живота.

Чланом 3. предложене измене и допуне Закона, у члану 6. додаје се нова тачка 7), имајући у виду чињеницу да се јавило много младих који би могли да изграде кућу на земљишту са грађевинском дозволом, или имају понуду за изградњу монтажне куће, а које се уклапају у висину кредита коју могу да добију. Став 5. истог члана допуњен је, с обзиром да садашњим решењем није прецизно уређено питање опстанка гаранције након преласка на комерцијалне услове, а у року важења гаранције.

Чланом 4. предложене измене и допуне Закона, у члану 9. став 2. мења из разлога што Републички геодетски завод не може издавати фактуру, нити тражити наплату републичке административне таксе по основу уписа хипотеке, издавања листа непокретности или промене имаоца права на непокретности. У истом члану, мења се став 3. како би се избегао проблем наплате трошкова, с обзиром да се хипотека уписује на непокретности која је још увек у

власништву продавца, а касније се спроводи промена имаоца права по исплати купопродајне цене.

Чланом 5. предложене измене и допуне Закона, одређено је да овај закон ступа на снагу осам дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

IV АНАЛИЗА ЕФЕКТА

1. Одређивање проблема које Закон треба да реши

Предложене измене и допуне Закона треба да повећају могућност младима у Републици Србији да на једноставнији и лакши начин дођу до своје прве стамбене непокретности, и као мера подстицаја за брже и лакше решавање једног од најважнијих животних питања, а то је обезбеђење стамбеног простора.

2. Циљеви који се доношењем Закон постижу

Предложене измене и допуне Закона омогућавају кредитирање младих који су запослени, младих запослених на одређено време, младих који су без запослења, као и младих који се баве самосталним делатностима, а не могу да конкуришу за стамбени кредит код пословних банака, имајући у виду њихову кредитну политику.

3. Друге могућности за решавање проблема

Тренутно не постоје друге могућности за решавање проблема.

4. Зашто је доношење Закона најбоље за решење проблема?

С обзиром на постојеће тржишне услове, кредитне политике пословних банака, као и свеукупна тржишна кретања и тржишне закономерности, доношење овог закона је најбоље решење.

5. На кога ће и како утицати предложена решења?

Предложено законско решење ће утицати и на младе Републике Србије од 20 до 35 година старости, са нижим примањима, као и на грађевинску индустрију.

6. Трошкови које ће примена Закона произвести код грађана и привреде, посебно код малих и средњих предузећа?

Примена овог закона неће произвести трошкове код грађана и привреде.

7. Да ли позитивни ефекти оправдавају трошкове?

С обзиром да ће се значајно повећати позитивни ефекти који оправдавају трошкове, не постоје елементи за прецизне прорачуне тих ефеката.

8. Да ли акт стимулише појаву нових привредних субјеката на тржишту и тржишну конкуренцију?

С обзиром да овај закон решава егзистенцијални проблем младих који су запослени, младих који су запослени на одређено време, младих који су без запослења, као и младих који

се баве самосталним делатностима, а не могу да конкуришу за стамбени кредит код пословних банака не стимулише се појава нових привредних субјеката.

9. Да ли су заинтересоване стране имале прилику да се изјасне о Закону?

Министарство финансија организовало је састанке, ради прикупљања сугестија и коментара, са банкама које учествују у овом програму, као и са Министарством правде. Размотрени су сви коментари, као и могућност њихове интеграције у овај закон, а интегрисани су где је то било оправдано и могуће.

V ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВОГ ЗАКОНА

За реализацију овог закона, у буџету Републике Србије за одговарајућу фискалну годину, биће обезбеђена средства неопходна за извршавање обавеза преузетих по основу овог закона.

VI ПРЕГЛЕД ОДРЕДАБА ЗАКОНА О УТВРЂИВАЊУ ГАРАНТНЕ ШЕМЕ И СУБВЕНЦИОНИСАЊУ ДЕЛА КАМАТЕ КАО МЕРА ПОДРШКЕ МЛАДИМА У КУПОВИНИ ПРВЕ СТАМБЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈЕ СЕ МЕЊАЈУ И ДОПУЊУЈУ

Члан 2.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следећа значења:

- 1) програм - програм подршке младима у куповини прве стамбене непокретности;
- 2) трајање програма - програм траје четири године од дана почетка примене овог закона;
- 3) банка - има значење утврђено у закону којим се уређују банке;
- 4) корисник кредита - лице које испуњава услове утврђене у члану 5. овог закона;
- 5) млади - лица старости од навршених 20 до навршених 35 година живота у моменту подношења захтева за кредит;
- 6) кредит - кредит одобрен кориснику од стране банке, у складу са уговором закљученим између банке и корисника кредита, са наменом дефинисаном у тачки 7) овог члана, који се обезбеђује гаранцијом, у складу са условима прописаним чланом 3. овог закона, и који је обезбеђен хипотеком на стамбеној непокретности, у складу са овим законом;
- 7) намена кредита - финансирање стицања власништва младих над првом стамбеном непокретности, у складу са овим законом;
- 8) стамбена непокретност – кућа СА ПОМОЋНИМ ОБЈЕКТИМА, стан и делови стамбене зграде који су намењени становању, гаража или гаражно место уколико је заједно са станом, као и земљиште с грађевинском дозволом за изградњу куће, с тим што се викендице не сматрају стамбеном непокретношћу;
- 9) прва стамбена непокретност - представља непокретност коју корисник кредита стиче самостално, а до подношења захтева за кредит на своје име није имао непокретност за становање у власништву, нити је корисник стамбеног кредита;
- 10) рок отплате кредита - период одређен уговором о кредиту, закљученим између банке и корисника, а који не може бити дужи од 40 година од дана пуштања кредита у течај, укључујући и грејс период у трајању од 12 месеци, а највише до 70 година живота корисника кредита у тренутку отплате кредита;
- 11) дан пуштања кредита у течај - дан преноса средстава кориснику кредита, и то најкасније 30 дана од дана одобрења кредита;
- 12) максимални износ кредита је износ од 100.000 евра у динарској противвредности по званичном средњем курсу динара према еврџу који утврђује Народна банка Србије на дан одобрења кредита;
- 13) валута кредита - динарски кредит индексиран девизном клаузулом (валута обавезе еврџ);

14) гарантна шема - представља меру подршке младима у куповини прве стамбене непокретности;

15) гаранција - је портфолио, односно скуп појединачних гаранција Републике Србије, која је безусловна, платива на први позив и издата у корист банака, као обезбеђење портфолија банака по кредитима корисника, у складу са овим законом;

16) алоцирани портфолио - означава укупан износ кредита покривених гаранцијом који је додељен свакој појединачној банци;

17) осигурани портфолио - означава, у било ком релевантном тренутку, укупан уговорени износ кредита покривен гаранцијом Републике Србије, с тим да осигурани портфолио не може ни под којим околностима прекорачити максимални износ гаранције Републике Србије;

18) појединачна гаранција - гаранција издата по осигураном портфолију сваке појединачне банке;

19) субвенција - износ дела каматне стопе, утврђен овим законом, који пада на терет Републике Србије.

Члан 5.

Корисник кредита, обезбеђеног гаранцијом из гарантне шеме, може бити лице које испуњава критеријуме и услове утврђене овим законом, и то:

1) држављанин Републике Србије са пребивалиштем у Републици Србији;

2) лице које испуњава услове из члана 2. став 1. тачка 5) овог закона, а које стиче прву стамбену непокретност у смислу члана 2. став 1. тачка 9) овог закона;

3) лице које је у радном односу на неодређено време или је пољопривредник или је обвезник пореза на приходе од самосталне делатности, у складу са законом којим се уређује порез на доходак грађана или је самостални уметник, у складу са Законом о култури и које конкурише за кредит у смислу овог закона за куповину прве стамбене непокретности - које нема нити је имало у власништву стамбену непокретност и које није корисник стамбеног кредита код неке од пословних банака;

4) лице које је у радном односу на одређено време и које конкурише за кредит у смислу овог закона за куповину прве стамбене непокретности - које нема нити је имало у власништву стамбену непокретност и које није корисник стамбеног кредита, с тим да је дужно да на захтев банке обезбеди јемство члана породице као додатно средство обезбеђења;

5) лице које није у радном односу и које конкурише за кредит у смислу овог закона за куповину прве стамбене непокретности - које нема нити је имало у власништву стамбену непокретност и које није корисник стамбеног кредита, и које обезбеди солидарно јемство кредитно способног члана породице (јемац платац), при чему су та лица дужна да на свом или заједничком платном рачуну, у складу са законом којим се уређују платне услуге, отвореном код банке која му је одобрила кредит, месечно обезбеде довољно средстава за отплату месечног анuitета у складу са уговором о кредиту;

6) лица која нису била, по било којој материјално значајној обавези према банци, у статусу неизмирења обавеза у периоду од 12 месеци пре 1. јануара 2025. године, или према којима је у периоду од 12 месеци пре 1. јануара 2025. године, банка предузела мере реструктурирања, а у складу са дефиницијом статуса неизмирења обавеза према прописима Народне банке Србије, односно реструктурираног потраживања према прописима Народне банке Србије којим се уређује класификација билансне активе и ванбилансних ставки банке.

ИЗУЗЕТНО, БАНКА МОЖЕ ПРИХВАТИТИ ЈЕМСТВО ТРЕЋИХ ЛИЦА УКОЛИКО ЈОЈ БУДЕ ПОНУЂЕНО ОД СТРАНЕ ПОДНОСИОЦА ЗАХТЕВА, А У ЗАВИСНОСТИ ОД СЛУЧАЈА.

КОРИСНИК КРЕДИТА ЈЕ ДУЖАН ДА, ДО КОНАЧНОГ ИЗМИРЕЊА СВИХ СВОЈИХ УГОВОРНИХ ОБАВЕЗА ПРЕМА БАНЦИ, А НА ЗАХТЕВ БАНКЕ, У СЛУЧАЈУ ДА НЕКО ОД СРЕДСТАВА ОБЕЗБЕЂЕЊА, ИСКЉУЧУЈУЋИ ГАРАНЦИЈУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ИЗ ОВОГ ЗАКОНА, ПРЕСТАНЕ ДА ПОСТОЈИ ИЛИ ИСПУЊАВА УСЛОВЕ КОЈЕ ЈЕ ИСПУЊАВАЛО У ВРЕМЕ ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА О КРЕДИТУ, ОДНОСНО БУДЕ

ИСКОРИШЋЕНО, КАО И У СЛУЧАЈУ ПРОМЕНЕ ПРОПИСА ВЕЗАНИХ ЗА СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА И СРЕДСТВА НАПЛАТЕ ПОТРАЖИВАЊА, ДОСТАВИ БАНЦИ НОВА СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА, ПРИХВАТЉИВА ЗА БАНКУ, КАО И ДА, НА ПРВИ ПОЗИВ БАНКЕ, ОБЕЗБЕДИ ИЛИ ПРИБАВИ ДОДАТНА СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА.

Члан 6.

Република Србија у складу са овим законом гарантује за кредите за финансирање стицања прве стамбене непокретности, под условима утврђеним овим законом.

Кредити се не могу користити за рефинансирање стамбених кредита у коришћењу.

Кредити се могу одобрити само за куповину непокретности која није у власништву брачног друга, сродника корисника кредита у правој линији и свих лица у другом наследном реду, и која је:

1) укњижена (староградња и новоградња);

2) у објекту у изградњи код којих банка или Република Србија финансира изградњу и над којим је могуће успоставити хипотеку;

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

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

5) стамбена непокретност део је објекта у изградњи код којег је Грађевинска дирекција Србије носилац грађевинске дозволе;

6) стамбена непокретност део је објекта у изградњи у оквиру мера подршке државе одређеним категоријама физичких лица.

7) СТАМБЕНА НЕПОКРЕТНОСТ КОЈУ ГРАДИ ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА НА ЗЕМЉИШТУ СА ГРАЂЕВИНСКОМ ДОЗВОЛОМ (ИНДИВИДУАЛНА ИЗГРАДЊА ИЛИ ИЗГРАДЊА МОНТАЖНЕ КУЋЕ).

У непокретности која је предмет кредита одобрених из овог програма, корисник кредита, у периоду од шест година по одобравању кредита, мора становати и не може ту непокретност или део те непокретности издати у закуп, као исту ни отуђити - осим у случају када се покрене поступак принудне наплате.

У случају да корисник кредита поступи у супротности са ставом 4. овог члана, корисник губи право на субвенцију камате, у обавези је да врати износ примљене субвенције камате увећан за припадајућу законску затезну камату, и може наставити да користи кредит по комерцијалним условима које банка у складу са својом политиком примењује за кредите исте врсте, У КОМ СЛУЧАЈУ ОСТАЈЕ НА СНАЗИ ГАРАНЦИЈА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ОВИМ ЗАКОНОМ.

Члан 9.

За кредите одобрене у складу са овим законом, банка не наплаћује кориснику кредита трошкове обраде кредита.

~~За кредите одобрене у складу са овим законом, Републички геодетски завод не наплаћује кориснику кредита трошкове уписа хипотеке и издавања листа непокретности.~~

ЗА КРЕДИТЕ ОДОБРЕНЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ НЕ ПЛАЋАЈУ СЕ ТАКСЕ ЗА УПИС ХИПОТЕКЕ, ИЗДАВАЊЕ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ И ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ, ОДНОСНО ДРУГЕ ТАКСЕ У ВЕЗИ СА РАДЊАМА ИЗ ОБЛАСТИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ, УТВРЂЕНЕ ЗАКОНОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈУ РЕПУБЛИЧКЕ АДМИНИСТРАТИВНЕ ТАКСЕ.

~~За кредите одобрене у складу са овим законом, јавни бележник не наплаћује кориснику кредита трошкове овере заложне изјаве и трошкове овере уговора о купопродаји непокретности.~~

ЗА КРЕДИТЕ ОДОБРЕНЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ, ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК НЕ НАПЛАЋУЈЕ КОРИСНИКУ КРЕДИТА НАГРАДУ И НАКНАДУ ТРОШКОВА ЗА САЧИЊАВАЊЕ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ, ПОТВРЂИВАЊЕ ПРЕДУГОВОРА И УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ, САГЛАСНОСТИ ЗА УКЊИЖБУ И ИЗДАВАЊЕ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ.