

ЗАКОН
О УТВРЂИВАЊУ ГАРАНТНЕ ШЕМЕ И СУБВЕНЦИОНИСАЊУ
ДЕЛА КАМАТЕ КАО МЕРА ПОДРШКЕ МЛАДИМА У
КУПОВИНИ ПРВЕ СТАМБЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет уређивања

Члан 1.

Овим законом се уређују услови, поступак, висина и начин обезбеђења средстава за издавање гаранција Републике Србије у вези са гарантном шемом дефинисаном овим законом, критеријуми, услови и начин одобравања кредита од стране банака, извештавање, субвенционисање дела камате, као и друга питања од значаја за гарантну шему, као меру додатне подршке код реализације стамбених кредита код банака.

Појмови

Члан 2.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следећа значења:

- 1) *програм* – програм подршке младима у куповини прве стамбене непокретности;
- 2) *банка* – има значење утврђено у закону којим се уређују банке;
- 3) *корисник кредита* – лице које испуњава услове утврђене у члану 5. овог закона;
- 4) *млади* – лица старости од навршених 20 до навршених 35 година живота у моменту подношења захтева за кредит;
- 5) *кредит* – кредит одобрен кориснику од стране банке, у складу са уговором закљученим између банке и корисника кредита, са наменом дефинисаном у тачки б) 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;
- 6) *намена кредита* – финансирање стицања власништва младих над првом стамбеном непокретности, у складу са овим законом;
- 7) *стамбена непокретност* - кућа, 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;
- 8) *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;
- 9) *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;
- 10) *дан пуштања кредита у течај* – дан преноса средстава кориснику кредита, и то најкасније 30 дана од дана одобрења кредита;

- 11) *максимални износ кредита* је износ од 100.000 евра у динарској противвредности по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан одобрења кредита;
- 12) *максимална купопродајна вредност стамбене непокретности* је износ од 125.000 евра у динарској противвредности по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан одобрења кредита;
- 13) *валута кредита* – динарски кредит индексиран девизном клаузулом (валута обавезе евро);
- 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;

II. УСЛОВИ, ПОСТУПАК, ВИСИНА И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ СРЕДСТАВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГАРАНЦИЈЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Члан 3.

Република Србија преузима обавезу да, као гарант, измири потраживања банака настала по основу одобрених кредита за финансирање младих у куповини прве стамбене непокретности и уговором о гаранцији, закљученим између Републике Србије и банака, у складу са овим законом.

Гаранција из става 1. овог члана издаје се у корист банака.

Гаранција из става 1. овог члана издаје се као безусловна, без права на приговор и наплатива на први позив. Рок важења гаранције је десет година од момента одобравања кредита кориснику.

Укупан износ кредита покривених гаранцијом износи 400.000.000 евра (словима: четиристо милиона евра и 00/100).

Република Србија издаје појединачне гаранције банкама, које одобравају кредите корисницима, у висини од 40% од износа појединачног одобреног кредита (стопа покрића) у првих 10 година отплате кредита.

Република Србија се обавезује да ће обезбедити у буџету за одговарајућу фискалну годину средства неопходна за извршавање обавеза преузетих по основу гаранције из става 1. овог члана.

По портфолију сваке појединачне банке ће се издати појединачна гаранција (у даљем тексту: Појединачна гаранција). Појединачном гаранцијом сматра се уговор из члана 11. овог закона потписан са сваком појединачном банком, а тренутак потписивања уговора сматра се тренутком издавања Појединачне гаранције.

Максимални дозвољени износ појединачне гаранције по банкама по гарантној шеми се обрачунава у било ком релевантном тренутку као производ осигураног

портфолија појединачне банке, стопе покрића (40%) и пондера 0,5 а што у апсолутном износу не може прећи 20% осигураног портфолија банке.

Износ по Појединачној гаранцији није обновљив.

Право на издавање Појединачне гаранције из гарантне шеме

Члан 4.

Право на издавање Појединачне гаранције имају банке за портфолију који садржи кредите за које се, у складу са чланом 7. овог закона, могу издати гаранције.

Све банке које закључе уговор са Републиком Србијом, у смислу члана 3. став 1. овог закона, имају право учешћа у програму, у складу са условима утврђеним овим законом.

Лица која могу бити корисници кредита обезбеђеног гаранцијом из гарантне шеме

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 4) овог закона, а које стиче прву стамбену непокретност у смислу члана 2. став 1. тачка 8) овог закона;
- 3) лице које је у радном односу на неодређено време или је пољопривредник или предузетник 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 плата), 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 банака.

III. НАМЕНА И УСЛОВИ КРЕДИТА ЗА КОЈЕ СЕ МОЖЕ ГАРАНТОВАТИ У СКЛАДУ СА ГАРАНТНОМ ШЕМОМ

Кредити за које Република Србија може гарантовати

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 сродника корисника кредита у правој линији и свих лица у другом наследном реду, и која је:

- а) укњижена (староградња и новоградња);
- б) у објекту у изградњи код којих банка или Република Србија финансира изградњу и над којим је могуће успоставити хипотеку;
- в) стамбена непокретност део је објекта у изградњи у оквиру пројектног финансирања те банке;
- г) стамбена непокретност део је објекта у изградњи у оквиру пројектног финансирања друге банке, при чему је степен завршености тог објекта најмање 60%;
- д) стамбена непокретност део је објекта у изградњи код којег је Грађевинска дирекција Србије носилац грађевинске дозволе;
- ђ) стамбена непокретност део је објекта у изградњи у оквиру мера подршке државе одређеним категоријама физичких лица.

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.

Услови за обезбеђење кредита у складу са гарантном шемом

Члан 7.

Република Србија може издати Појединачну гаранцију као средство обезбеђења за потраживање банке по уговору о кредиту под следећим условима:

- 1) да је старост корисника кредита од навршених 20 до навршених 35 година живота у моменту подношења захтева за кредит;
- 2) да је период отплате до 40 година, односно краћи на захтев корисника кредита, а највише до навршене 70 године живота у тренутку отплате последње рате отплате кредита;
- 3) да је грејс период највише 12 месеци од момента пуштања кредита у течај, односно краћи на захтев корисника кредита, а да се отплата потом врши највише до 480 месечних рата (до 40 година у збиру), односно и краће на захтев корисника кредита;
- 4) да је динарски кредит индексиран девизном клаузулом (валута обавезе евро);

- 5) да је начин отплате кредита у месечним ануитетима;
- 6) да је учешће 1,0%, а на захтев клијента може бити и до 20% вредности стамбене непокретности;
- 7) да је годишња каматна стопа фиксна до 3,5% у току трајања првих шест година, а након истека наведеног периода каматна стопа у висини тромесечног/шестомесечног ЕУРИБОР плус 2 процентна поена (3М/6М ЕУРИБОР + 2 п.п.) при чему употреба тромесечне/шестомесечне стопе ЕУРИБОР-а, као променљивог елемента каматне стопе, треба да буде усклађена са уговореним начином отплате кредита у месечним ануитетима;
- 8) да је предвиђена превремена отплата кредита у целости или делимично без накнаде;
- 9) да је одобрен износ кредита обезбеђен хипотеком првог реда у корист банке на стамбеној непокретности која је предмет стицања у складу са овим законом;
- 10) да износ кредита није већи од 99% нити мањи од 80% вредности стамбене непокретности;
- 11) да ће банка током коришћења кредита пратити испуњење уговорних обавеза дужника, а нарочито коришћење средстава кредита одобреног за уговорене намене у смислу праћења испуњења обавезе корисника кредита да у периоду од шест година од дана одобравања кредита станује у непокретности купљеној средствима кредита, и да не може непокретност или део те непокретности у истом периоду издавати у закуп, као ни исту отуђити у наведеном периоду, осим у случају покретања поступка принудне наплате, а која обавеза је и саставни део заложне изјаве оверене код јавног бележника.

Кредити одобрени у складу са овим законом могу се отплатити и пре рока утврђеног у уговору о кредиту, о чему су банке дужне да обавесте Министарство финансија и Народну банку Србије, посебним обавештењем у првом следећем извештају.

У случају да корисници кредита из овог закона касне у измиривању, односно не изврше, месечне обавезе у материјално значајном износу у року од 90 дана, банка је овлашћена да изврши протест гаранције у роковима и на начин утврђен овим законом.

Банка је дужна да улаже максималне напоре у циљу максимизирања наплате у складу са својим интерним смерницама и процедурама, добрим пословним обичајима и начелом савесности, кроз све расположиве поступке наплате.

На све што није уређено овим законом примењују се прописи Народне банке Србије, уговор из члана 11. овог закона, кредитна политика и унутрашња акта банке која се односе на кредитирање физичких лица.

Субвенционисана каматна стопа

Члан 8.

Република Србија субвенционисаће каматну стопу за сваки појединачни кредит за првих шест година отплате кредита у износу од 2 процентна поена (2 п.п.).

Република Србија ће током првих шест година отплате кредита плаћати банкама, које буду учествовале у програму, део каматне стопе из става 1. овог члана, и то месечно за претходни месец.

Субвенционисана камата се плаћа банкама за претходни месец, за кредите који чине портфолио појединачне банке у складу са овим законом, на бази извештаја које су банке дужне да доставе Министарству финансија и Народној банци Србије.

Ближи садржај и рокови за подношење извештаја из става 3. овог члана уређују се уговором из члана 11. овог закона.

Република Србија се обавезује да ће, за одговарајућу фискалну годину, обезбедити у буџету средства неопходна за извршавање обавеза преузетих по основу субвенционисања каматне стопе.

Трошкови

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 листа непокретности.

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.

IV. АЛОКАЦИЈА СРЕДСТАВА ГАРАНТНЕ ШЕМЕ ПО БАНКАМА, ПОСТУПАК УКЉУЧИВАЊА И ИСКЉУЧИВАЊА У ОСИГУРАНИ ПОРТФОЛИО

Члан 10.

Алокација средстава по банкама се врши на следећи начин:

- 1) иницијални алоцирани портфолио у износу од 10 милиона евра (словима: десет милиона евра и 00/100) додељује се свакој банци која у року од 30 дана од пријема достави потписан уговор из члана 11. овог закона.
- 2) након што банка достигне 85% искоришћености алоцираног портфолија, банка може конкурисати за повећање алоцираног портфолија из преосталог износа средстава из гарантне шеме под сходним условима за повећање алоцираног портфолија неограничен број пута, с тим да сваки појединачни захтев не може бити мањи од 1.000.000,00 евра (словима: милион евра и 00/100), нити већи од 20.000.000,00 евра (словима: двадесетмилиона евра и 00/100).

Анексом уговора из члана 11. овог закона дефинисаће се коначни износ сваке Појединачне гаранције, у складу са ставом 1. тачка 2) овог члана.

Поступак укључивања и искључивања у осигурани портфолио ближе се уређују уговором из члана 11. овог закона, који закључују Република Србија и банке.

Механизам повећања и смањења алоцираног портфолија ближе се уређују уговором из члана 11. овог закона, који закључују Република Србија и банке.

V. УГОВОР О ИЗДАВАЊУ ПОЈЕДИНАЧНЕ ГАРАНЦИЈЕ

Члан 11.

Република Србија и банке закључују појединачни уговор о гаранцији Републике Србије за кредитирање младих, у складу са овим законом.

У име Републике Србије уговор из става 1. овог члана закључује Влада.

Уговор из става 1. овог члана нарочито садржи ближе прецизирање: услова под којима кредити могу бити обезбеђени гаранцијом, у складу са гарантном шемом утврђеном овим законом, у погледу критеријума подобности корисника и критеријума

подобности кредита; поступак одобравања и уговарања кредита који могу бити обезбеђени гаранцијом, у складу са гарантном шемом утврђеном овим законом; механизма укључивања и искључивања кредита; рока издавања гаранције у корист банке; услова и поступка за подношење захтева за плаћање по гаранцији издатој од стране Републике Србије, у складу са овим законом; рока важења гаранције; извештавања; наплате, као и друга питања од значаја.

Закључењем уговора, односно анекса уговора из става 1. овог члана, сматра се да је Република Србија издала Појединачну гаранцију.

Народна банка Србије није гарант и не може имати никаквих обавеза по основу потраживања банака, у складу са овим законом и уговором о гаранцији из става 1. овог члана.

VI. КОНТРОЛА РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Извештаји које подноси банка

Члан 12.

Банка је дужна да извештава Министарство финансија и Народну банку Србије о реализацији гарантне шеме из овог закона.

Министарство финансија размењује податке са Народном банком Србије о контроли реализације овог закона.

Ближи садржај и рокови за подношење извештаја из става 1. овог члана уређују се уговором из члана 11. овог закона.

Контролу реализације овог закона врши Министарство финансија.

VII. НАДЗОР

Надзор над применом

Члан 13.

Надзор над применом одредаба овог закона врши Министарство финансија.

Ступање на снагу

Члан 14.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, а примењиваће се почев од 1. марта 2025. године.