

ZAKON

O UTVRĐIVANJU GARANTNE ŠEME I SUBVENCIONISANJU DELA KAMATE KAO MERA PODRŠKE MLADIMA U KUPOVINI PRVE STAMBENE NEPOKRETNOSTI

I. UVODNE ODREDBE

Predmet uređivanja

Član 1.

Ovim zakonom se uređuju uslovi, postupak, visina i način obezbeđenja sredstava za izdavanje garancija Republike Srbije u vezi sa garantnom šemom definisanom ovim zakonom, kriterijumi, uslovi i način odobravanja kredita banaka, izveštavanje, subvencionisanje dela kamate, kao i druga pitanja od značaja za garantnu šemu, kao meru podrške mladima u kupovini prve stambene nepokretnosti.

Pojmovi

Član 2.

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeća značenja:

1) program - program podrške mladima u kupovini prve stambene nepokretnosti;

2) trajanje programa - program traje četiri godine od dana početka primene ovog zakona;

3) banka - ima značenje utvrđeno u zakonu kojim se uređuju banke;

4) korisnik kredita - lice koje ispunjava uslove utvrđene u članu 5. ovog zakona;

5) mladi - lica starosti od navršenih 20 do navršenih 35 godina života u momentu podnošenja zahteva za kredit;

6) kredit - kredit odobren korisniku od strane banke, u skladu sa ugovorom zaključenim između banke i korisnika kredita, sa namenom definisanom u tački 7) ovog člana, koji se obezbeđuje garancijom, u skladu sa uslovima propisanim članom 3. ovog zakona, i koji je obezbeđen hipotekom na stambenoj nepokretnosti, u skladu sa ovim zakonom;

7) namena kredita - finansiranje sticanja vlasništva mladih nad prvom stambenom nepokretnosti, u skladu sa ovim zakonom;

8) stambena nepokretnost - kuća, stan i delovi stambene zgrade koji su namenjeni stanovanju, garaža ili garažno mesto ukoliko je zajedno sa stanom, kao i zemljište s građevinskom dozvolom za izgradnju kuće, s tim što se vikendice ne smatraju stambenom nepokretnošću;

9) prva stambena nepokretnost - predstavlja nepokretnost koju korisnik kredita stiče samostalno, a do podnošenja zahteva za kredit na svoje ime nije imao nepokretnost za stanovanje u vlasništvu, niti je korisnik stambenog kredita;

10) rok otplate kredita - period određen ugovorom o kreditu, zaključenim između banke i korisnika, a koji ne može biti duži od 40 godina od dana puštanja kredita u tečaj, uključujući i grejs period u trajanju od 12 meseci, a najviše do 70 godina života korisnika kredita u trenutku otplate kredita;

11) dan puštanja kredita u tečaj - dan prenosa sredstava korisniku kredita, i to najkasnije 30 dana od dana odobrenja kredita;

12) maksimalni iznos kredita je iznos od 100.000 evra u dinarskoj protivvrednosti po zvaničnom srednjem kursu dinara prema evru koji utvrđuje Narodna banka Srbije na dan odobrenja kredita;

13) valuta kredita - dinarski kredit indeksiran deviznom klauzulom (valuta obaveze evro);

14) garantna šema - predstavlja meru podrške mladima u kupovini prve stambene nepokretnosti;

15) garancija - je portfolio, odnosno skup pojedinačnih garancija Republike Srbije, koja je bezuslovna, plativa na prvi poziv i izdata u korist banaka, kao obezbeđenje portfolija banaka po kreditima korisnika, u skladu sa ovim zakonom;

16) alocirani portfolio - označava ukupan iznos kredita pokrivenih garancijom koji je dodeljen svakoj pojedinačnoj banci;

17) osigurani portfolio - označava, u bilo kom relevantnom trenutku, ukupan ugovoreni iznos kredita pokriven garancijom Republike Srbije, s tim da osigurani portfolio ne može ni pod kojim okolnostima prekoračiti maksimalni iznos garancije Republike Srbije;

18) pojedinačna garancija - garancija izdata po osiguranom portfoliju svake pojedinačne banke;

19) subvencija - iznos dela kamatne stope, utvrđen ovim zakonom, koji pada na teret Republike Srbije.

II. USLOVI, POSTUPAK, VISINA I OBEZBEĐENJE SREDSTAVA ZA IZDAVANJE GARANCIJE REPUBLIKE SRBIJE

Član 3.

Republika Srbija preuzima obavezu da, kao garant, izmiri potraživanja banaka nastala po osnovu odobrenih kredita za finansiranje mladih u kupovini prve stambene nepokretnosti u skladu sa ugovorom o garanciji, zaključenim između Republike Srbije i banaka, i ovim zakonom.

Garancija iz stava 1. ovog člana izdaje se u korist banaka.

Garancija iz stava 1. ovog člana izdaje se kao bezuslovna, bez prava na prigovor i naplativa na prvi poziv. Rok važenja garancije je deset godina od momenta odobravanja kredita korisniku.

Ukupan iznos kredita pokrivenih garancijom iznosi 400.000.000 evra (slovima: četrsto miliona evra i 00/100).

Republika Srbija izdaje pojedinačne garancije bankama, koje odobravaju kredite korisnicima, u visini od 40% od iznosa pojedinačnog odobrenog kredita (stopa pokrića) u prvih 10 godina otplate kredita.

Republika Srbija se obavezuje da će obezbediti u budžetu za odgovarajuću fiskalnu godinu sredstva neophodna za izvršavanje obaveza preuzetih po osnovu garancije iz stava 1. ovog člana.

Po portfoliju svake pojedinačne banke će se izdati pojedinačna garancija (u daljem tekstu: Pojedinačna garancija). Pojedinačnom garancijom smatra se ugovor iz člana 11. ovog zakona potpisan sa svakom pojedinačnom bankom, a trenutak potpisivanja ugovora smatra se trenutkom izdavanja Pojedinačne garancije.

Maksimalni dozvoljeni iznos Pojedinačne garancije po bankama po garantnoj šemi se obračunava u bilo kom relevantnom trenutku kao proizvod osiguranog portfolija pojedinačne banke, stope pokrića (40%) i pondera 0,5 a što u apsolutnom iznosu ne može preći 20% osiguranog portfolija banke.

Iznos po Pojedinačnoj garanciji nije obnovljiv.

Pravo na izdavanje Pojedinačne garancije iz garantne šeme

Član 4.

Pravo na izdavanje Pojedinačne garancije imaju banke za portfolio koji sadrži kredite za koje se, u skladu sa članom 7. ovog zakona, mogu izdati garancije.

Sve banke koje zaključe ugovor sa Republikom Srbijom, u smislu člana 3. stav 1. ovog zakona, imaju pravo učešća u programu, u skladu sa uslovima utvrđenim ovim zakonom.

Lica koja mogu biti korisnici kredita obezbeđenog garancijom iz garantne šeme

Član 5.

Korisnik kredita, obezbeđenog garancijom iz garantne šeme, može biti lice koje ispunjava kriterijume i uslove utvrđene ovim zakonom, i to:

- 1) državljanin Republike Srbije sa prebivalištem u Republici Srbiji;
- 2) lice koje ispunjava uslove iz člana 2. stav 1. tačka 5) ovog zakona, a koje stiče prvu stambenu nepokretnost u smislu člana 2. stav 1. tačka 9) ovog zakona;
- 3) lice koje je u radnom odnosu na neodređeno vreme ili je poljoprivrednik ili je obveznik poreza na prihode od samostalne delatnosti, u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na dohodak građana ili je samostalni umetnik, u skladu sa Zakonom o kulturi i koje konkuriše za kredit u smislu ovog zakona za kupovinu prve stambene nepokretnosti - koje nema niti je imalo u vlasništvu stambenu nepokretnost i koje nije korisnik stambenog kredita kod neke od poslovnih banaka;
- 4) lice koje je u radnom odnosu na određeno vreme i koje konkuriše za kredit u smislu ovog zakona za kupovinu prve stambene nepokretnosti - koje nema niti je imalo u vlasništvu stambenu nepokretnost i koje nije korisnik stambenog kredita, s tim da je dužno da na zahtev banke obezbedi jemstvo člana porodice kao dodatno sredstvo obezbeđenja;
- 5) lice koje nije u radnom odnosu i koje konkuriše za kredit u smislu ovog zakona za kupovinu prve stambene nepokretnosti - koje nema niti je imalo u vlasništvu stambenu nepokretnost i koje nije korisnik stambenog kredita, i koje obezbedi solidarno jemstvo kreditno sposobnog člana porodice (jemac platac), pri čemu su ta lica dužna da na svom ili zajedničkom platnom računu, u skladu sa zakonom kojim se uređuju platne usluge, otvorenom kod banke koja mu je odobrila kredit, mesečno obezbede dovoljno sredstava za otplatu mesečnog anuiteta u skladu sa ugovorom o kreditu;
- 6) lica koja nisu bila, po bilo kojoj materijalno značajnoj obavezi prema banci, u statusu neizmirenja obaveza u periodu od 12 meseci pre 1. januara 2025. godine, ili prema kojima je u periodu od 12 meseci pre 1. januara 2025. godine, banka preduzela mere restrukturiranja, a u skladu sa definicijom statusa neizmirenja obaveza prema propisima Narodne banke Srbije, odnosno restrukturiranog potraživanja prema propisima Narodne banke Srbije kojim se uređuje klasifikacija bilansne aktive i vanbilansnih stavki banke.

III. NAMENA I USLOVI KREDITA ZA KOJE SE MOŽE GARANTOVATI U SKLADU SA GARANTNOM ŠEMOM

Kreditni za koje Republika Srbija može garantovati

Član 6.

Republika Srbija u skladu sa ovim zakonom garantuje za kredite za finansiranje sticanja prve stambene nepokretnosti, pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

Kreditni se ne mogu koristiti za refinansiranje stambenih kredita u korišćenju.

Kreditni se mogu odobriti samo za kupovinu nepokretnosti koja nije u vlasništvu bračnog druga, srodnika korisnika kredita u pravoj liniji i svih lica u drugom naslednom redu, i koja je:

- 1) uknjižena (starogradnja i novogradnja);
- 2) u objektu u izgradnji kod kojih banka ili Republika Srbija finansira izgradnju i nad kojim je moguće uspostaviti hipoteku;
- 3) stambena nepokretnost deo je objekta u izgradnji u okviru projektnog finansiranja te banke;
- 4) stambena nepokretnost deo je objekta u izgradnji u okviru projektnog finansiranja druge banke, pri čemu je stepen završenosti tog objekta najmanje 60%;
- 5) stambena nepokretnost deo je objekta u izgradnji kod kojeg je Građevinska direkcija Srbije nosilac građevinske dozvole;
- 6) stambena nepokretnost deo je objekta u izgradnji u okviru mera podrške države određenim kategorijama fizičkih lica.

U nepokretnosti koja je predmet kredita odobrenih iz ovog programa, korisnik kredita, u periodu od šest godina po odobravanju kredita, mora stanovati i ne može tu nepokretnost ili deo te nepokretnosti izdati u zakup, kao istu ni otuđiti - osim u slučaju kada se pokrene postupak prinudne naplate.

U slučaju da korisnik kredita postupi u suprotnosti sa stavom 4. ovog člana, korisnik gubi pravo na subvenciju kamate, u obavezi je da vrati iznos primljene subvencije kamate uvećan za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, i može nastaviti da koristi kredit po komercijalnim uslovima koje banka u skladu sa svojom politikom primenjuje za kredite iste vrste.

Uslovi za obezbeđenje kredita u skladu sa garantnom šemom

Član 7.

Republika Srbija može izdati Pojedinačnu garanciju kao sredstvo obezbeđenja za potraživanje banke po ugovoru o kreditu pod sledećim uslovima:

- 1) da je starost korisnika kredita od navršenih 20 do navršenih 35 godina života u momentu podnošenja zahteva za kredit;
- 2) da je period otplate do 40 godina, odnosno kraći na zahtev korisnika kredita, a najviše do navršene 70. godine života u trenutku otplate poslednje rate kredita;
- 3) da je grejs period najviše 12 meseci od momenta puštanja kredita u tečaj, odnosno kraći na zahtev korisnika kredita, a da se otplata potom vrši najviše do 480 mesečnih rata (do 40 godina u zbiru), odnosno i kraće na zahtev korisnika kredita;

- 4) da je dinarski kredit indeksiran deviznom klauzulom (valuta obaveze evro);
- 5) da je način otplate kredita u mesečnim anuitetima;
- 6) da je učešće 1,0%, a na zahtev klijenta može biti veće;
- 7) da je godišnja kamatna stopa fiksna do 3,5% u toku trajanja prvih šest godina, a nakon isteka navedenog perioda kamatna stopa u visini tromesečnog/šestomesečnog EURIBOR plus 2 procentna poena (3M/6M EURIBOR + 2 p.p.) pri čemu upotreba tromesečne/šestomesečne stope EURIBOR-a, kao promenljivog elementa kamatne stope, treba da bude usklađena sa ugovorenim načinom otplate kredita u mesečnim anuitetima;
- 8) da je predviđena prevremena otplata kredita u celosti ili delimično bez naknade;
- 9) da je odobren iznos kredita obezbeđen hipotekom prvog reda u korist banke na stambenoj nepokretnosti koja je predmet sticanja u skladu sa ovim zakonom;
- 10) da iznos kredita nije veći od 99% vrednosti stambene nepokretnosti;
- 11) da će banka tokom korišćenja kredita pratiti ispunjenje ugovornih obaveza dužnika, a naročito u pogledu namene kredita i obaveze korisnika kredita da u periodu od šest godina od dana odobravanja kredita stanuje u nepokretnosti kupljenoj sredstvima kredita, i da ne može nepokretnost ili deo te nepokretnosti u istom periodu izdavati u zakup, kao ni istu otuđiti u navedenom periodu, osim u slučaju pokretanja postupka prinudne naplate, a koja obaveza je i sastavni deo založne izjave overene kod javnog beležnika.

Kreditni odobreni u skladu sa ovim zakonom mogu se otplatiti i pre roka utvrđenog u ugovoru o kreditu, o čemu su banke dužne da obaveste Ministarstvo finansija i Narodnu banku Srbije, posebnim obaveštenjem u prvom sledećem izveštaju.

U slučaju da korisnik kredita bude u docnji u izmirivanju mesečne obaveze u materijalno značajnom iznosu u roku od 90 dana, banka je ovlašćena da izvrši protest garancije u rokovima i na način utvrđen ovim zakonom.

Banka je dužna da preduzme sve neophodne radnje u cilju maksimiziranja naplate u skladu sa svojim unutrašnjim aktima, dobrim poslovnim običajima i pažnjom dobrog stručnjaka, kroz sve raspoložive postupke naplate.

Na sve što nije uređeno ovim zakonom primenjuju se propisi Narodne banke Srbije, ugovor iz člana 11. ovog zakona, kreditna politika i unutrašnja akta banke koja se odnose na kreditiranje fizičkih lica.

Subvencionisana kamatna stopa

Član 8.

Republika Srbija subvencionise kamatnu stopu za svaki pojedinačni kredit za prvih šest godina otplate kredita u iznosu od 2 procentna poena (2 p.p.).

Republika Srbija će tokom prvih šest godina otplate kredita plaćati bankama, koje budu učestvovala u programu, deo kamatne stope iz stava 1. ovog člana, i to mesečno za prethodni mesec.

Subvencionisana kamata se plaća bankama za prethodni mesec, za kredite koji čine portfolio pojedinačne banke u skladu sa ovim zakonom, na bazi izveštaja koje su banke dužne da dostave Ministarstvu finansija i Narodnoj banci Srbije.

Bliži sadržaj i rokovi za podnošenje izveštaja iz stava 3. ovog člana uređuju se ugovorom iz člana 11. ovog zakona.

Republika Srbija se obavezuje da će, za odgovarajuću fiskalnu godinu, obezbediti u budžetu sredstva neophodna za izvršavanje obaveza preuzetih po osnovu subvencionisanja kamatne stope.

Troškovi

Član 9.

Za kredite odobrene u skladu sa ovim zakonom, banka ne naplaćuje korisniku kredita troškove obrade kredita.

Za kredite odobrene u skladu sa ovim zakonom, Republički geodetski zavod ne naplaćuje korisniku kredita troškove upisa hipoteke i izdavanja lista nepokretnosti.

Za kredite odobrene u skladu sa ovim zakonom, javni beležnik ne naplaćuje korisniku kredita troškove overe založne izjave i troškove overe ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

IV. ALOKACIJA SREDSTAVA GARANTNE ŠEME PO BANKAMA, POSTUPAK UKLJUČIVANJA I ISKLJUČIVANJA U OSIGURANI PORTFOLIO

Član 10.

Alokacija sredstava po bankama se vrši na sledeći način:

1) inicijalni alocirani portfolio u iznosu od 10.000.000 evra (slovima: deset miliona evra i 00/100) dodeljuje se svakoj banci koja u roku od 30 dana od prijema dostavi potpisan ugovor iz člana 11. ovog zakona;

2) nakon što banka dostigne 85% iskorišćenosti alociranog portfolija, banka može konkurisati za povećanje alociranog portfolija iz preostalog iznosa sredstava iz garantne šeme pod shodnim uslovima za povećanje alociranog portfolija neograničen broj puta, s tim da svaki pojedinačni zahtev ne može biti manji od 1.000.000 evra (slovima: milion evra i 00/100), niti veći od 20.000.000 evra (slovima: dvadesetmiliona evra i 00/100).

Aneksom ugovora iz člana 11. ovog zakona definišće se konačni iznos svake Pojedinačne garancije, u skladu sa stavom 1. tačka 2) ovog člana.

Postupak uključivanja i isključivanja u osigurani portfolio, kao i mehanizam povećanja i smanjenja alociranog portfolija, bliže se uređuju ugovorom iz člana 11. ovog zakona, koji zaključuju Republika Srbija i banke.

V. UGOVOR O IZDAVANJU POJEDINAČNE GARANCIJE

Član 11.

Republika Srbija i banke zaključuju ugovor o izdavanju pojedinačne garancije Republike Srbije za kreditiranje mladih, u skladu sa ovim zakonom.

U ime Republike Srbije ugovor iz stava 1. ovog člana zaključuje Vlada.

Ugovor iz stava 1. ovog člana naročito sadrži bliže preciziranje: uslova pod kojima krediti mogu biti obezbeđeni garancijom, u skladu sa garantnom šemom utvrđenom ovim zakonom, u pogledu kriterijuma podobnosti korisnika i kriterijuma podobnosti kredita; postupak odobravanja i ugovaranja kredita koji mogu biti obezbeđeni garancijom, u skladu sa garantnom šemom utvrđenom ovim zakonom; mehanizama uključivanja i isključivanja kredita; roka izdavanja garancije u korist banke; uslova i postupka za podnošenje zahteva za plaćanje po garanciji izdatoj od

strane Republike Srbije, u skladu sa ovim zakonom; roka važenja garancije; izveštavanja; naplate, kao i druga pitanja od značaja.

Zaključenjem ugovora, odnosno aneksa ugovora iz stava 1. ovog člana, smatra se da je Republika Srbija izdala Pojedinačnu garanciju.

Narodna banka Srbije nije garant i ne može imati nikakvih obaveza po osnovu potraživanja banaka, u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o garanciji iz stava 1. ovog člana.

VI. KONTROLA REALIZACIJE

Izveštaji koje podnosi banka

Član 12.

Banka je dužna da izveštava Ministarstvo finansija i Narodnu banku Srbije o realizaciji garantne šeme iz ovog zakona.

Ministarstvo finansija razmenjuje podatke sa Narodnom bankom Srbije o kontroli realizacije ovog zakona.

Bliži sadržaj i rokovi za podnošenje izveštaja iz stava 1. ovog člana uređuju se ugovorom iz člana 11. ovog zakona.

Kontrolu realizacije ovog zakona vrši Ministarstvo finansija.

VII. NADZOR

Nadzor nad primenom

Član 13.

Nadzor nad primenom odredaba ovog zakona vrši Ministarstvo finansija.

Stupanje na snagu

Član 14.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije.“.