

ЗАКОН

О ИЗМЕНИ 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”, бр. 19/25, 51/25 и 109/25), у члану 3. став 4. мења се и гласи:

„Укупан износ кредита покривених гаранцијом износи 900.000.000 евра (словима: деветстотинамилиона евра и 00/100).”

Члан 2.

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 овог закона 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

Разлог за измену Закона о утврђивању гарантне шеме и субвенционисању дела камате као мера подршке младима у куповини прве стамбене непокретности („Службени гласник РС”, бр. 19/25, 51/25 и 109/25 - у даљем тексту: Закон) огледа се у томе што се у досадашњој примени овог закона показало да су млади, на које се овај закон односи, веома заинтересовани за куповину прве стамбене непокретности, тако да су средства опредељена за укупан износ кредита покривених гаранцијом недовољна да се задовољи тражња за овом врстом кредита. С тим у вези, предложеном изменом, ова средства се увећавају за додатних 300.000.000 евра, тако да укупан износ кредита покривених гаранцијом износи 900.000.000 евра. Предложена измена не представља суштинску промену у Закону, већ се истом омогућава наставак ефикасног спровођења предузетих мера подршке младима у куповини прве стамбене непокретности.

Истовремено напомињемо да је од почетка примене овог закона, Република Србија уредно измиривала потраживања банака настала по основу одобрених кредита. Закључно са 31. мартом 2026. године, на име субвенционисане камате, Република Србија исплатила је банкама износ од РСД 581,8 милиона. Сви до сада реализовани кредити, којих је на дан 31. март 2026. године било 5.736, уредно се измирују.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. Предлога закона у члану 3. Закона мења се став 4, тако да се укупан износ кредита покривених гаранцијом увећава за додатних 300.000.000 евра и сада износи 900.000.000 евра.

Чланом 2. Предлога закона одређено је да овај закон ступа на снагу осам дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

IV. 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.

V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА

1. *Одређивање проблема које закон треба да реши*

Предложена измена Закона треба да повећа могућност да што већи број младих у Републици Србији, на једноставнији и лакши начин, дође до своје прве стамбене непокретности.

2. *Циљеви који се доношењем закон постижу*

Предложена измена Закона омогућава 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 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 је на основу непосредне комуникације са банкама које учествују у овом програму, као и на основу заинтересованости младих за ове кредите, размотрило све предлоге и могућности и предложило измену која је интегрисана у овај закон.

VI. ПРЕГЛЕД ОДРЕДБЕ ЗАКОНА КОЈА СЕ МЕЊА

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 у складу са уговором о гаранцији, закљученим између Републике Србије и банака, и 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 600.000.000 евра (словима: шестстотина милиона евра и 00/100).~~

УКУПАН ИЗНОС КРЕДИТА ПОКРИВЕНИХ ГАРАНЦИЈОМ ИЗНОСИ 900.000.000 ЕВРА (СЛОВИМА: ДЕВЕТСТОТИНА 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.

САМОСТАЛНА ОДРЕДБА ЗАКОНА

ЧЛАН 2.

ОВАЈ ЗАКОН СТУПА НА СНАГУ ОСМОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ”.

**ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРОПИСА
СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ**

1. Овлашћени предлагач - ВЛАДА

Обрађивач - МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

2. Назив прописа

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

DRAFT LAW ON AMENDMENT TO THE LAW ON ESTABLISHING A GUARANTEE SCHEME AND SUBSIDIZING PART OF THE INTEREST AS A MEASURE TO SUPPORT YOUNG PEOPLE IN PURCHASING THEIR FIRST RESIDENTIAL PROPERTY

3. Усклађеност прописа с одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно с одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум):

НЕ УСКЛАЂУЈЕ СЕ

- а) Одредба Споразума која се односи на нормативну садржину прописа,
- б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума,
- в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума,
- г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума,
- д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније.

4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније:

НЕ УСКЛАЂУЈЕ СЕ

- а) Навођење одредби примарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима,
- б) Навођење секундарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима,
- в) Навођење осталих извора права Европске уније и усклађеност са њима,
- г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност,
- д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније.

5. Уколико не постоје одговарајуће надлежности Европске уније у материји коју регулише пропис, и/или не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност, потребно је образложити ту чињеницу. У овом случају, није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа. Табелу усклађености није потребно попуњавати и уколико се домаћим прописом не врши пренос одредби секундарног извора права Европске уније већ се искључиво врши примена или спровођење неког захтева који произилази из одредбе секундарног извора права (нпр. Предлогом одлуке о изради стратешке процене утицаја биће спроведена обавеза из члана 4. Директиве 2001/42/ЕЗ, али се не врши и пренос те одредбе директиве).

НЕ ПОСТОЈЕ ПРОПИСИ СА КОЈИМА ЈЕ ПОТРЕБНО ОБЕЗБЕДИТИ УСКЛАЂЕНОСТ

6. Да ли су претходно наведени извори права Европске уније преведени на српски језик?

НИСУ, С ОБЗИРОМ НА ТО ДА НЕ ПОСТОЈЕ ПРОПИСИ СА КОЈИМА ЈЕ ПОТРЕБНО ОБЕЗБЕДИТИ УСКЛАЂЕНОСТ.

7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик Европске уније?

НЕ

8. Сарадња са Европском унијом и учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености.

ПРЕДЛОГ ЗАКОНА НИЈЕ БИО ПРЕДМЕТ КОНСУЛТАЦИЈА СА ЕВРОПСКОМ КОМИСИЈОМ.