

ZAKON

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

Član 1.

U Zakonu o utvrđivanju garantne šeme i subvencionisanju dela kamate kao mera podrške mladima u kupovini prve stambene nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, br. 19/25, 51/25 i 109/25), u članu 3. stav 4. menja se i glasi:

„Ukupan iznos kredita pokrivenih garancijom iznosi 900.000.000 evra (slovima: devetstotinamiliona evra i 00/100).”

Član 2.

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

OBRAZLOŽENJE

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 99. tačka 7. Ustava Republike Srbije, koji propisuje da Republika Srbija donosi zakone i druge opšte akte iz nadležnosti Republike Srbije.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Razlog za izmenu Zakona o utvrđivanju garantne šeme i subvencionisanju dela kamate kao mera podrške mladima u kupovini prve stambene nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, br. 19/25, 51/25 i 109/25 - u daljem tekstu: Zakon) ogleda se u tome što se u dosadašnjoj primeni ovog zakona pokazalo da su mladi, na koje se ovaj zakon odnosi, veoma zainteresovani za kupovinu prve stambene nepokretnosti, tako da su sredstva opredeljena za ukupan iznos kredita pokrivenih garancijom nedovoljna da se zadovolji tražnja za ovom vrstom kredita. S tim u vezi, predloženom izmenom, ova sredstva se uvećavaju za dodatnih 300.000.000 evra, tako da ukupan iznos kredita pokrivenih garancijom iznosi 900.000.000 evra. Predložena izmena ne predstavlja suštinsku promenu u Zakonu, već se istom omogućava nastavak efikasnog sprovođenja preduzetih mera podrške mladima u kupovini prve stambene nepokretnosti.

Istovremeno napominjemo da je od početka primene ovog zakona, Republika Srbija uredno izmirivala potraživanja banaka nastala po osnovu odobrenih kredita. Zaključno sa 31. martom 2026. godine, na ime subvencionisane kamate, Republika Srbija isplatila je bankama iznos od RSD 581,8 miliona. Svi do sada realizovani krediti, kojih je na dan 31. mart 2026. godine bilo 5.736, uredno se izmiruju.

III. OBJAŠNJENJE POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. Predloga zakona u članu 3. Zakona menja se stav 4, tako da se ukupan iznos kredita pokrivenih garancijom uvećava za dodatnih 300.000.000 evra i sada iznosi 900.000.000 evra.

Članom 2. Predloga zakona određeno je da ovaj zakon stupa na snagu osam dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA

Za realizaciju ovog zakona, u budžetu Republike Srbije za odgovarajuću fiskalnu godinu, biće obezbeđena sredstva neophodna za izvršavanje obaveza preuzetih po osnovu ovog zakona.

V. ANALIZA EFEKATA

1. Određivanje problema koje zakon treba da reši

Predložena izmena Zakona treba da poveća mogućnost da što veći broj mladih u Republici Srbiji, na jednostavniji i lakši način, dođe do svoje prve stambene nepokretnosti.

2. Ciljevi koji se donošenjem zakon postižu

Predložena izmena Zakona omogućava kreditiranje mladih koji su zaposleni, mladih zaposlenih na određeno vreme, mladih koji su bez zaposlenja, kao i mladih koji se bave samostalnim delatnostima, a ne mogu da konkurišu za stambeni kredit kod poslovnih banaka, imajući u vidu njihovu kreditnu politiku.

3. Druge mogućnosti za rešavanje problema

Trenutno ne postoje druge mogućnosti za rešavanje problema.

4. Zašto je donošenje zakona najbolje za rešenje problema?

S obzirom na postojeće tržišne uslove, kreditne politike poslovnih banaka, kao i sveukupna tržišna kretanja i tržišne zakonomernosti, donošenje ovog zakona je najbolje rešenje.

5. Na koga će i kako uticati predložena rešenja?

Predloženo zakonsko rešenje će uticati na mlade Republike Srbije od 20 do 35 godina starosti, sa nižim primanjima, kao i na građevinsku industriju.

6. Troškovi koje će primena zakona proizvesti kod građana i privrede, posebno kod malih i srednjih preduzeća?

Primena ovog zakona neće proizvesti troškove kod građana i privrede.

7. Da li pozitivni efekti opravdavaju troškove?

S obzirom da će se značajno povećati pozitivni efekti koji opravdavaju troškove, ne postoje elementi za precizne proračune tih efekata.

8. Da li akt stimuliše pojavu novih privrednih subjekata na tržištu i tržišnu konkurenciju?

S obzirom da ovaj zakon rešava egzistencijalni problem mladih koji su zaposleni, mladih koji su zaposleni na određeno vreme, mladih koji su bez

zaposlenja, kao i mladih koji se bave samostalnim delatnostima, a ne mogu da konkurišu za stambeni kredit kod poslovnih banaka, ne stimuliše se pojava novih privrednih subjekata.

9. Da li su zainteresovane strane imale priliku da se izjasne o zakonu?

Ministarstvo finansija je na osnovu neposredne komunikacije sa bankama koje učestvuju u ovom programu, kao i na osnovu zainteresovanosti mladih za ove kredite, razmotrilo sve predloge i mogućnosti i predložilo izmenu koja je integrisana u ovaj zakon.

VI. PREGLED ODREDBE ZAKONA KOJA SE MENJA

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 600.000.000 evra (slovima: šeststotina miliona evra i 00/100).~~

UKUPAN IZNOS KREDITA POKRIVENIH GARANCIJOM IZNOSI 900.000.000 EVRA (SLOVIMA: DEVETSTOTINA 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.

SAMOSTALNA ODREDBA ZAKONA

ČLAN 2.

OVAJ ZAKON STUPA NA SNAGU OSMOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”.

**OBRAZAC IZJAVE O USKLAĐENOSTI PROPISA
SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE**

1. Ovlašćeni predlagač - VLADA

 Obrađivač - MINISTARSTVO FINANSIJA

2. Naziv propisa

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

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. Usklađenost propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno s odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum):

NE USKLAĐUJE SE

- a) Odredba Sporazuma koja se odnosi na normativnu sadržinu propisa,
- b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma,
- v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma,
- g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma,
- d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije.

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije:

NE USKLAĐUJE SE

- a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,
- b) Navođenje sekundarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,
- v) Navođenje ostalih izvora prava Evropske unije i usklađenost sa njima,
- g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost,
- d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije.

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, potrebno je obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju, nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa. Tabelu usklađenosti nije potrebno popunjavati i ukoliko se domaćim propisom ne vrši prenos odredbi sekundarnog izvora prava Evropske unije već se isključivo vrši primena ili sprovođenje nekog zahteva koji proizilazi iz odredbe sekundarnog izvora prava (npr. Predlogom odluke o izradi strateške procene uticaja biće sprovedena obaveza iz člana 4. Direktive 2001/42/EZ, ali se ne vrši i prenos te odredbe direktive).

NE POSTOJE PROPISI SA KOJIMA JE POTREBNO OBEZBEDITI USKLAĐENOST

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava Evropske unije prevedeni na srpski jezik?

NISU, S OBZIROM NA TO DA NE POSTOJE PROPISI SA KOJIMA JE POTREBNO OBEZBEDITI USKLAĐENOST.

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik Evropske unije?

NE

8. Saradnja sa Evropskom unijom i učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti.

PREDLOG ZAKONA NIJE BIO PREDMET KONSULTACIJA SA EVROPSKOM KOMISIJOM.