

Предлагач: Група пратеници

ПРЕДЛОГ НА ЗАКОН
ЗА ДРЖАВНА ПОДДРШКА ПРИ КУПУВАЊЕ НА ПРВ ДОМ ЗА МЛАДИ,
ПО СКРАТЕНА ПОСТАПКА

Скопје,
август 2025 година

РЕПУБЛИКА С. МАКЕДОНИЈА - Скопје
 КУЛТУРНО-НАСТАВНО-НАУЧНО СРЕДИШТЕ
 ПРИЕМАТ: 07. 08. 2025
 Број: 08 438611

СМ. ТАРИ. Klas. Org.	Број Number	Прилог Shloyce	Вредност Vredn.

ДО:
 ПРЕТСЕДАТЕЛОТ НА СОБРАНИЕТО
 НА РЕПУБЛИКА С. МАКЕДОНИЈА

Врз основа на член 71 став 1 од Уставот на Република С. Македонија и член 139, член 144 и член 175 од Деловникот на Собранието на Република С. Македонија, Ви поднесуваме Предлог на Закон за државна поддршка при купување на прв дом за млади, по скратена постапка.

Пратеници:

Димитар Апасиев

Борислав Крмов

Реџеп Исмаил

Јована Мојсоска

Амар Мециновик

Сашко Јанчев

ВОВЕД

I. ОЦЕНА НА СОСТОЈБИТЕ ВО ОБЛАСТА ШТО ТРЕБА ДА СЕ УРЕДИ СО ЗАКОНОТ И ПРИЧИНИ ЗА ДОНЕСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ

Домувањето како едно од основните човечкови права и потреби е предмет на уредување на бројни меѓународни документи и како такво е прифатено од страна на Обединетите нации.

Правната сигурност во домувањето, правото на почитување на приватноста и семејниот живот, домот и мирното уживање на сопственоста се меѓународните вредности, кои обезбедуваат пристап кон соодветно домување, како здраво, безбедно и финансиски достапно, односно меѓународно признато - адекватно домување.

Секоја демократска држава е должна да обезбеди добар квалитет на живот за своето население и да има добри стандарди за домување.

Развојот на пазарната економија низ годините на светско ниво наметна нови системи на вреднување во многу области од општественото живеење, меѓу кои и во сферата на домувањето, во која домот, односно станот се дефинира како пазарна категорија.

Заради усогласување со новите вредности на пазарната економија во однос на загарантираното право на дом и почитувањето на уставната определба на Република Македонија, како суверена, самостојна, демократска и социјална држава, се јави потребата од државно интервенирање во обезбедувањето на дом од страна на младите брачни парови, кои во услови на зголемена инфлација и високи пазарни цени на недвижностите – се потешко исполнуваат услови и имаат економска можност да си го дозволат тоа право кое се повеќе станува луксуз. Па поради тоа младите се потешко се решаваат за стварање на семејство, пред се од економски причини кои им создаваат несигурност, а сето тоа доведува и до намален број на склучени бракови, родени деца и општо до намален наталитет во државата.

Оттука, преку државна интервенција се предвидуваат поволности со кои младите ќе можат да дојдат до економски средства за купување на свој дом потребен за живеење при формирањето на ново семејство, притоа со олеснителни и поволни околности во однос на износот на учество, рокот на плаќање итн., околности што се особено важни за гаранција на едно семејство во однос на финансиската стабилност на едно домаќинство.

Поради тоа го предлагаме предлог законот, кој треба да обезбеди олеснителни околности при купувањето на недвижност за домување на младите формирани семејства, а со тоа државата интервенира во обезбедување на уставно загарантираното право на сопственост и дом.

II. ЦЕЛИ, НАЧЕЛА И ОСНОВНИ РЕШЕНИЈА

Целта на овој закон е државна интервенција во однос на решавање на социјалните, економските и демографски проблеми на државата, со преземање на активна улога во решавање на прашањето за домување, во функција на јавно добро и долгорочна одржливост на населението.

III. ОЦЕНА НА ФИНАНСИСКИТЕ ПОСЛЕДИЦИ ОД ПРЕДЛОГOT НА ЗАКОН ВРЗБУЏЕТОТ И ДРУГИТЕ ЈАВНИ ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА

Предложениот закон предизвикува финансиски импликации врз Буџетот на Република С. Македонија и другите јавни финансиски средства.

IV. ПРОЦЕНА НА ФИНАНСИСКИТЕ СРЕДСТВА ПОТРЕБНИ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ, НАЧИН НА НИВНО ОБЕЗБЕДУВАЊЕ, ПОДАТОЦИ ЗА ТОА ДАЛИ СПРОВЕДУВАЊЕТО НА ЗАКОНОТ ПОВЛЕКУВА МАТЕРИЈАЛНИ ОБВРСКИ ЗА ОДДЕЛНИ СУБЈЕКТИ

За спроведување на овој закон потребните финансиски средства ќе се обезбедат од Буџетот на Република С. Македонија.

V. СКРАТЕНА ПОСТАПКА ЗА ДОНЕСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ

Врз основа на член 175 став 1 алинеја 1 од Деловникот на Собранието на Република С. Македонија, имајќи во предвид дека несе работи за сложен или обемен закон, предлагаме Собранието да расправа по *Предлог на Закон за државна поддршка при купување на прв дом за млади, по скратена постапка.*

ПРЕДЛОГ
НА ЗАКОН ЗА ДРЖАВНА ПОДДРШКА
ПРИ КУПУВАЊЕ НА ПРВ ДОМ ЗА МЛАДИ

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Предмет на уредување

Член 1

Со овој закон се регулираат условите, износот и начинот на обезбедување средства за издавање гаранции на Република Македонија во врска со субвенционирање на дел од камата и отпис на дел од главнината на станбен кредит како и други прашања од значење за поддршка на млади лица при купување на нивниот прв дом.

Поими

Член 2

Одредени поими употребени во овој закон ги имаат следниве значења:

- 1) „банка“ е правно лице основано согласно со одредбите на Законот за банките;
- 2) „корисник на кредит“ е лице кое ги исполнува условите утврдени во член 5 од овој закон;
- 3) „младо лице“ е лице на возраст од 18 до 35 години во моментот на поднесување на барањето за кредит;
- 4) „цел на кредитот“ е финансирање на стекнување сопственост на првиот станбен недвижен имот од страна на млади лица, во согласност со овој закон;
- 5) „станбени недвижности“ се куќа, стан и делови од станбена зграда наменети за домување, гаража или гаражен простор ако е заедно со стан, како и земјиште со градежна дозвола за изградба на куќа;
- 6) „прва станбена недвижност“ претставува недвижност која корисникот на кредит ја стекнува самостојно, а до поднесување на барањето за кредит на свое име немал во сопствениот недвижност за живеење, ниту е корисник на станбен кредит;
- 7) „гаранција“ е обврска што ја презема државата кон дел од главнината на станбениот кредит, која е безусловна;
- 8) „субвенција“ е износот на делот од каматата, утврдена со овој закон, кој паѓа на товар на Република Македонија.

II. УСЛОВИ, ПОСТАПКА, ИЗНОС И ОБЕЗБЕДУВАЊЕ СРЕДСТВА ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ГАРАНЦИЈАТА ОД СТРАНА НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Член 3

(1) Министерството за финансии (Во понатамошниот текст: Министерството) ја презема обврската, како гарант, да ги измири побарувањата на банките

настанати врз основа на одобрените кредити за финансирање на младите при купување на првата станбена недвижност, во согласност со договор за гаранција, склучен помеѓу Министерството и банките, и со овој закон.

(2) Гаранцијата од став (1) на овој член се издава во корист на банките.

(3) Министерството ја исплаќа гаранцијата по спроведена ревизија откако банката ќе докаже дека ги презела сите можни мерки за наплата, вклучително и реструктурирање на долгот, а не веднаш по прв повик. Рокот на важност на гаранцијата е десет години од моментот на одобрување на кредитот на корисникот.

(4) Вкупниот износ на кредитите покриени со гаранција го одредува Владата на Република Македонија врз основа на стручна процена имајќи ги предвид демографските статистики за млади лица.

(5) Владата на Република Македонија се обврзува да обезбеди средства во буџетот за соодветната фискална година, потребни за исполнување на обврските преземени врз основа на гаранцијата од став (1) на овој член.

(6) По портфолиото на секоја поединечна банка ќе се издаде поединечна гаранција (во понатамошниот текст: Поединечна гаранција). Поединечната гаранција се смета за договор од член 10 на овој закон, потпишан со секоја поединечна банка, а моментот на потпишување на договорот се смета за момент на издавање на Поединечната гаранција.

(7) Износот по Поединечната гаранција не е обновлив.

Член 4

(1) Министерството во име на државата дава гаранција до 95% од главнината на одобриениот кредит на младо лице за прва станбена недвижност, но не повеќе од 100.000 евра по лице.

(2) Начинот на издавање на гаранцијата, банките што ќе учествуваат во шемата и формата на договорите ќе се уредат со подзаконски акт донесен од Владата, на предлог на Министерството.

Лица кои можат да бидат корисници на кредит обезбеден со гаранција од гарантни шеми

Член 5

(1) Корисник на кредит обезбеден со гаранција од гарантната шема, може да биде лице кое ги исполнува критериумите и условите утврдени со овој закон, и тоа:

- 1) младо лице кое стекнува прв станбен недвижен имот во смисла на член 2 став 1 точка 6) од овој закон;
- 2) државјанин на Република Македонија со живеалиште во Република Македонија;
- 3) лице кое не поседува или некогаш поседувало станбен недвижен имот и кое не е корисник на станбен кредит кај некоја од комерцијалните банки;

4) лице кое не е корисник на друга мерка за државна помош за поддршка за купување станбен имот.

III. НАМЕНА И УСЛОВИ ЗА ДРЖАВНА ПОМОШ ЗА ЗЕМАН КРЕДИТ

Кредити за кои Република Македонија може да гарантира

Член 6

(1) Министерството, во согласност со овој закон, гарантира за кредити за финансирање на стекнување на прв станбен недвижен имот, под условите утврдени со овој закон.

(2) Кредитите за кои гарантира Министерството не можат да се користат за рефинансирање на постојни станбени кредити.

(3) Кредитите можат да се одобрат само за купување недвижен имот кој не е во сопственост на брачниот другар или роднините на корисникот на кредитот по крв во права линија, а во странична линија заклучно до четврти степен по редослед на наследување, и кој е:

- 1) впишан во соодветен регистар (стара градба и нова градба);
- 2) во објект во кој банка или Република Македонија ја финансира изградбата и врз кој е можно да се воспостави хипотека;
- 3) станбениот недвижен имот е дел од објект во изградба во рамките на проектно финансирање на таа банка;
- 4) станбениот недвижен имот е дел од објект во изградба како дел од проектно финансирање на друга банка, каде што степенот на завршеност на тој објект е најмалку 80%;
- 5) станбениот недвижен имот е дел од објект во изградба каде што Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, е носител на градежна дозвола;
- 6) станбениот недвижен имот е дел од објект во изградба во рамките на мерките за поддршка на државата на одредени категории физички лица.

(4) Во недвижнините што се предмет на одобрени кредити од оваа програма, корисникот на кредитот, во рок од десет години по одобрувањето на кредитот, мора да престојува и не може да го издава тој недвижен имот или дел од тој недвижен имот под наем, ниту да го отуѓува истиот - освен во случај кога е покрената постапка за присилна наплата.

(5) Во случај корисникот на кредитот да постапи спротивно на став (4) од овој член, го губи правото на субвенција на камата, должен е да го врати примениот износ субвенции на камата зголемени за соодветната законска казнена камата и може да продолжи да го користи кредитот под комерцијалнит услови што банката во согласност со сопствената политика ги применува за кредити од ист вид.

Услови за обезбедување на кредитот

Член 7

(1) Министерството издава Индивидуална гаранција како средство за обезбедување на побарувањето на банката според договорот за кредит под следниве услови:

- 1) возраста на корисникот на кредитот да е од 18 до 35 години живот во моментот на поднесување на барањето за кредит;
- 2) рокот на отплата да е до 40 години, или пократок на барање на корисникот кредит, а најмногу до 70 години во моментот на отплата на последната рата отплати на кредитот;
- 3) грејс периодот да е максимум 12 месеци од моментот на ослободување на кредитот по девизен курс, или пократок на барање на корисникот, и отплатата потоа да се изврши најмногу до 480 месечни рати (вкупно до 40 години), или пократок на барање на корисникот кредит;
- 4) денарскиот кредит да е индексиран со валутна клаузула (валута на обврската евро);
- 5) начинот на отплата на кредитот да е во месечни ануитети;
- 6) учеството во кредитот да е 5,0%, а на барање на корисникот може да биде и поголемо;
- 7) годишната каматна стапка не е повеќе од 3% во текот на целиот период на отплата;
- 8) да е предвидена предвремена отплата на кредитот целосно или делумно без провизии;
- 9) износот на кредитот да не надминува 95% од вредноста на станбениот недвижен имот;
- 10) банката да го следи исполнувањето на договорните обврски на должникот за време на користењето на кредитот, особено во однос на намената на кредитот и обврската на заемопримачот во период од десет години од датумот на одобрување на кредитот да живее во недвижниот имот купен со средства од кредитот, и дека недвижниот имот или дел од тој недвижен имот во истиот период нема да се издаде под закуп или продаде, освен во случај на поведување постапка за присилна наплата, која обврска е исто така составен дел од изјавата за залог заверена од нотар.

(2) Кредитите одобрени во согласност со овој закон можат да се вратат пред рокот утврден во договорот за кредит, за што банките се должни да го известат Министерството и Народната банка на Република Македонија (Во понатамошниот текст: Народна банка), со посебно известување во првиот нареден извештај.

(3) Банката е должна да ги преземе сите потребни мерки со цел да ја максимизира наплатата во согласност со своите интерни акти, добрите деловни практики и со внимание на добар експерт, преку сите достапни процедури за

наплата. Забрането е веднаш преземање мерки за присилна наплата без преговарање и разгледување на случајот.

(4) Во случај корисникот на кредитот да има доцнење во намирувањето на месечната обврска во значително голем износ повеќе од 90 дена, банката е овластена да изврши гарантен протест.

(5) Пред да побараат исплата од гаранцијата, банките се должни да ги искористат сите механизми за реструктуирање на долгот или одложување на отплата, во договор со корисникот. Државната гаранција се активира доколку банката ги исцрпила сите можности за наплата и реструктуирање на долгот и нема вина за ненаплатениот долг.

(6) Прописите на Народната банка се применуваат за сè што не е регулирано со овој закон, договорот од член 10 од овој закон, кредитната политика и интерните акти на банката кои се однесуваат на кредитирање на физички лица.

Субвенционирање на камата

Член 8

(1) Министерството плаќа дел од каматата за земаниот кредит во текот на првите десет години од отплатата на кредитот.

(2) Министерството субвенционира 100% од каматата за секој поединечен кредит за првите пет години од отплатата на кредитот, а до десеттата година 50%.

(3) Субвенционирана камата се исплаќа на банките квартално за кредити кои го сочинуваат портфолиото на поединечните банки во согласност со овој закон, врз основа на извештаи кои банките се должни да ги достават до Министерството и Народна банка.

(4) Содржината и роковите за поднесување на извештајот од ставот (3) на овој член се уредуваат со договорот од член 10 на овој закон.

(5) Владата на Република Македонија се обврзува дека, за соодветната фискална година, ќе обезбеди неопходни средства во буџетот потребни за исполнување на обврските преземени врз основа на субвенционирање на камата.

IV ТРОШОЦИ ВО ПОСТАПКА

Трошоци

Член 9

(1) За кредити одобрени согласно овој закон, трошоци за обработка на кредитот, заверка на изјавата за залог, заверка на договорот за купопродажба на недвижниот имот и трошоците за регистрација на хипотека и издавање на имотен лист паѓаат на товар на банките и Република Македонија.

(2) Владата на Република Македонија ги определува поблиските критериуми за начинот на обезбедување на потребните средства и начинот на намирување на трошоците од членот (1) на овој закон.

V. ДОГОВОР ЗА ИЗДАВАЊЕ ПОЕДИНЕЧНА ГАРАНЦИЈА

Член 10

(1) Министерството и банките склучуваат договор за издавање индивидуални гаранции на Република Македонија за кредитирање на млади лица, во согласност со овој закон.

(2) Договорот од став (1) на овој член особено содржи подетална спецификација на условите под кои кредитите можат да бидат обезбедени со гаранција, во согласност со шемата за гаранција утврдена со овој закон, во однос на критериумите за подобност на корисниците и критериумите за кредитна подобност; постапката за одобрување и склучување договори за кредити кои можат да бидат обезбедени со гаранција, во согласност со шемата за гаранција утврдена со овој закон, механизмите за вклучување и исклучување на кредити, рокот за издавање гаранција во корист на банките, условите и постапките за поднесување барање за плаќање по гаранција издадена од Министерството, гарантен рок, известување, фактурирање, како и други значајни прашања во согласност со овој закон.

(3) Договорот од став (1) на овој член може да содржи одредби за постапката на известување и обработка на барања за отпис на дел од кредитот согласно член 11 од овој закон.

(4) Со склучувањето на договорот од став (1) на овој член, се смета дека Министерството издало Индивидуална гаранција.

(6) За обврските на Министерството кои произлегуваат врз основа на побарувања на банките согласно овој закон и договорот од став (1) на овој член, гарант е Народната банка.

VI. ОТПИС НА ДЕЛ ОД КРЕДИТ ЗА КУПУВАЊЕ НА ПРВ ДОМ, ПОРАДИ РОДИТЕЛСТВО

Отпис на дел од кредит

Член 11

(1) Корисник на кредит одобрен согласно овој закон има право на отпис на дел од главнината на кредитот при раѓање или посвојување дете, под следниве услови:

- 1) 20% отпис од преостанатата главнина на кредитот по раѓање или посвојување на прво дете по одобрување на кредитот;
- 2) дополнителни 10% отпис за секое следно дете, по редослед на раѓање или посвојување.

(2) Отписот се применува врз главнината на кредитот што останува за отплата на денот на поднесување на барањето, под услов корисникот:

- 1) во последните 12 месеци да нема задоцнување во отплатата подолго од 90 дена;
- 2) да живее во недвижниот имот предмет на кредитот согласно член 6 став (4) на овој закон;
- 3) да не го има отуѓено, издадено или заложено спротивно на член 6 став (4) на овој закон.

(3) Корисникот поднесува барање за отпис до банката во рок од шест месеци од денот на раѓање или посвојување, придружено со:

- 1) извод од матична книга на родени (или акт за посвојување),
- 2) потврда за жителство на адресата на недвижниот имот и
- 3) потврда за редовност во отплата од банката.

(4) Отпишаниот дел од кредитот се покрива од Буџетот на Република Македонија, преку Министерството, на основа на извештај од банката за реализиран отпис и исплатен износ.

(5) Корисникот кој добил отпис, а во рок од десет години од денот на одобрување на кредитот го отуѓи, изнајми или престане да живее во недвижниот имот, е должен да го врати отпишаниот износ со пресметана законска казнена камата.

(6) Корисникот на кредит го остварува правото на отпис на дел од главнината на кредитот, независно од правото на субвенционирање на каматата од член 8 на овој закон.

(7) Министерството донесува правилник со кој детално ќе се уредат постапката и потребната документација за реализација на правото, рокови и извештаи, механизам за контрола и враќање на средства.

VII. НАДЗОР И КОНТРОЛА

Извештаи

Член 12

(1) Банката е должна квартално да ги известува Министерството и Народна банка за спроведувањето на гарантната шема од овој закон.

(2) Министерството разменува податоци со Народна банка за извршената контрола на спроведувањето на овој закон.

(3) Извештаите од ставот (1) на овој член се објавуваат на веб страницата на Министерството.

(4) Деталната содржина и роковите за поднесување на извештајот од став 1 на овој член се регулираат со договорот од член 10 на овој закон.

Надзор

Член 13

Надзор и контрола над примена на одредбите од овој закон врши Министерството за финансии.

VII. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 14

Подзаконоските акти предвидени со овој закон ќе се донесат во рок од 60 дена од денот на влегување во сила на законот.

Член 15

Овој закон влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија“, а ќе започне да се применува од 01 јануари 2026 година.

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

**НА ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОН ЗА ДРЖАВНА ПОДДРШКА ПРИ КУПУВАЊЕ НА ПРВ
ДОМ ЗА МЛАДИ**

I. ОБЈАСНУВАЊЕ НА СОДРЖИНАТА НА ОДРЕДБИТЕ НА ПРЕДЛОГ-ЗАКОНОТ

Предлог законот содржи 15 члена, поделени во вкупно VII глави.

Со прелог–законот е регулиран начинот на државна поддршка и државно финансирање на камата за станбен кредит за млад лица од 18 до 35 години. Регулиран е начинот на обезбедување на гаранција од страна на државата, критериумите за одобрување на кредит и начинот на државна финансиска поддршка. Како и дополнителните олеснителни услови при отплатата на кредитот како субвенционирање на камата за кредитот и отпис на дел од кредитот. И за крај е определен рокот за влегување во сила на законот.

II. МЕЃУСЕБНА ПОВРЗАНОСТ НА РЕШЕНИЈАТА СОДРЖАНИ ВО ПРЕДЛОЖЕНИТЕ ОДРЕДБИ

Решенијата содржани во одредбите од овој закон се меѓусебно поврзани, истите се однесуваат на иста правна работа и како такви прават правна целина и се реално применливи.

III. ПОСЛЕДИЦИ ШТО ЌЕ ПРОИЗЛЕЗАТ ОД ПРЕДЛОЖЕНИТЕ РЕШЕНИЈА

Решенијата содржани во овој закон ќе овозможат младите семејства полесно да дојдат до свој дом преку државна гаранција, субвенционирана камата и отпис на дел од кредитот поради раѓање или посвојување на дете, која помош треба да поттикне зголемена стапка на наталитет и економска стабилност на младите лица во државата.