З А К О Н
ЗА СУБВЕНЦИОНИРАЊЕ НА СТАНБЕН КРЕДИТ

Редакциски пречистен текст[1]

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со овој закон се уредуваат условите, начинот и постапката за субвенционирање на станбен кредит кој физичкото лице го зема од деловните банки за купување на стан или изградба/купување на куќа за решавање на сопственото станбено прашање.

Член 2

Физички лица можат да добијат финансиски средства од Република Македонија за дел од учеството или за дел од ануитетот за отплата на станбен кредит под услови и на начин пропишани со овој закон во вид на субвенционирање на станбен кредит (во натамошниот текст: субвенционирање на станбен кредит).

Член 3

Средствата за субвенциондаирање на станбен кредит се обезбедуваат во Буџетот на Република Македонија преку Министерството за финансии.

Член 4

(1) На договорните односи предвидени со овој закон се применува Законот за облигациони односи, доколку со овој закон поинаку не е уредено.

(2) Правните работи кои се склучени спротивно на ставот (1) на овој член се ништовни.

II. СУБВЕНЦИОНИРАЊЕ НА СТАНБЕН КРЕДИТ

Член 5

(1) Субвенционирање на станбен кредит може да користи физичко лице кое е државјанин на Република Македонија, има постојано живеалиште на територијата на Република Македонија и ако:

- ги исполнува условите за добивање на станбен кредит пропишани од деловната банка,
- нема во негова сопственост, во сосопственост или заедничка сопственост со брачниот другар или во сопственост на брачниот другар стан, односно куќа на територијата на Република Македонија,
- има во негова сосопственост или во сосопственост на брачниот другар, дел од само еден стан или дел од само една куќа, која е стекната по основ на наследство или дар, а делот на сосопственоста не надминува една половина од станот, односно куќата,

[1] Редакциски пречистениот текст на Законот за субвенционирање на станбен кредит ги опфаќа: основниот текст на Законот за субвенционирање на станбен кредит, објавен во "Службен весник на РМ" бр.158/11, Законот за изменување и дополнување на Законот за субвенционирање на станбен кредит, објавен во "Службен весник на РМ" бр.24/13, Законот за изменување и дополнување на Законот за субвенционирање на станбен кредит, објавен во "Службен весник на РМ" бр.43/14, Законот за изменување на Законот за субвенционирање на станбен кредит, објавен во "Службен весник на РМ" бр.109/14 и Законот за изменување и дополнување на Законот за субвенционирање на станбен кредит, објавен во "Службен весник на РМ" бр.06/16, во кои е означено времето на нивното влегување во сила и примена.

- имал во негова сопственост, во сосопственост или заедничка сопственост со брачниот другар или во сопственост на брачниот другар само еден стан на територијата на Република Македонија кој го продал во период од најмногу три години до денот на аплицирање за добивање на субвенциониран станбен кредит заради купување на поголем стан или изградба/купување на нова поголема куќа за потребите на сопственото домување,

- имал во негова сопственост, во сосопственост или заедничка сопственост со брачниот другар или во сопственост на брачниот другар само една куќа на територијата на Република Македонија која ја продал во период од најмногу три години до денот на аплицирање за добивање на субвенциониран станбен кредит заради купување на нов поголем стан или заради купување/изградба на нова поголема куќа или ја руши заради изградба на нова поголема куќа за потребите на сопственото домување,

- нема во негова сопственост, во сосопственост или заедничка сопственост со брачнито другар стан, односно куќа на територијата на Република Македонија, но има склучено договор за градење со сопственик на куќа, за да изврши надградба или доградба за потребите на сопственото домување,

- лицето или неговиот брачен другар не користи друг станбен кредит на денот на поднесување на барањето за субвенциониран станбен кредит,

- лицето кое не е во брачна заедница има месечен приход по основ на плата кој не надминува 900 евра во денарска противвредност пресметани по средниот курс на Народната банка на Република Македонија на денот на поднесувањето на барањето за субвенциониран станбен кредит,

- месечниот приход по основ на плата на лицето и неговиот брачен другар не надминува 1.300 евра во денарска противвредност пресметани по средниот курс на Народната банка на Република Македонија на денот на поднесувањето на барањето за субвенциониран станбен кредит и

- има дадено изјава заверена на нотар дека нема да го издава станот, односно куќата под закуп, дека нема дополнително да ја оптовари недвижноста со хипотека и дека нема да го отуѓи станот, односно куќата купена или изградена со средства од субвенционираниот кредит од членот 9 став (1) алинеи 1 и 2 и ставот (2) алинеја 2 од овој закон во период од првите пет години од започнување со исплатата на кредитот, односно во период од првите 12 години од започнување со исплатата на кредитот во случајот од членот 9 став (2) алинеја 1 од овој закон.

(2) Лицето или неговиот брачен другар кој отуѓил, подарил или на друг начин располагал со правото на сопственост на стан или куќа по 1 август 2011 година нема право на субвенционирање на станбен кредит, освен во случајот од ставот (1) алинеи 3, 4 и 5 на овој член.

(3) Во случај кога продажбата на станот/куќата на барателот на субвенциониран станбен кредит е во тек, а барателот ги исполнува другите услови за добивање субвенциониран станбен кредит, тогаш со известување Министерството за финансии му укажува до завршувањето на купопродажбата на станот/куќата, односно до доставувањето на потврда од Агенцијата за катастар на недвижности за промена на сопственоста на недвижната ствар и доказ дека е платен данокот на промет на недвижности, односно дека недвижноста е ослободена од плаќање данок, нема да се стави во електронскиот систем за избор на корисници на субвенциониран станбен кредит, а по нивното доставување се утврдува исполнетоста на сите услови за добивање субвенциониран станбен кредит во моментот на одлучување за одобрување на субвенцијата.

(4) Исполнувањето на условот од ставот (1) алинеја 1 на овој член се докажува со документ на деловната банка со кој се потврдува дека лицето ги исполнило условите на банката за добивање на станбен кредит.

(5) Исполнувањето на условите од ставот (1) алинеи 2, 3, 4, 5 и 6 на овој член се докажува со потврда од Агенцијата за катастар на недвижности со која се потврдува дека лицето и неговиот брачен другар немаат во сопственост стан, односно куќа на територијата на Република Македонија во моментот на поднесување на барањето и дека немале стан или куќа во периодот од 1 август 2011 година до денот на поднесувањето на барањето.

(6) Исполнувањето на условот од ставот (1) алинеја 7 на овој член се докажува со потврда од Кредитниот регистар, како и изјава на лицето и неговиот брачен другар дадена под полна материјална и кривична одговорност за вистинитоста, заверена кај нотар.

(7) Исполнетоста на условите од ставот (1) алинеи 8 и 9 на овој член се докажува со потврда издадена од работодавачот на лицето и неговиот брачен другар, како и потврда од Управата за јавни приходи за висината на износот на приходите по основ на плата.

(8) Доказите од ставовите (5) и (7) на овој член се прибавуваат преку Министерството за финансии, при што органите надлежни за нивно издавање се должни да постапат по барањето на Министерството за финансии во рок не подолг од пет работни дена од денот на доставувањето на барањето и да го издадат соодветниот доказ, без надоместок.

Член 6

(1) Субвенционтирање на станбен кредит може да се користи за купување на нов стан или изградба/купување на нова куќа кои се изградени или се градат согласно со Законот за градење.

(2) Субвенционирањето на станбен кредит може да се користи само за купување на стан или куќа непосредно од инвеститорот на објектот или изведувачите, односно за изградба на нова куќа, доколку градежно-техничката документација гласи на име на барателот на субвенциониран станбен кредит.

(3) Субвенционирање на станбен кредит може да се користи само доколку продажната цена на м2 нето корисна станбена површина со вклучен данок на додадена вредност не надминува 900 евра во денарска противвредност по средниот курс на Народната банка на Република Македонија на денот на поднесувањето на барањето за субвенционирање на станбен кредит.

Член 7

(1) Субвенционирање на станбен кредит се одобрува за станбен кредит чиј износ не надминува 50.000 евра во денарска противвредност по средниот курс на Народната банка на Република Македонија на денот на одобрувањето на кредитот (во натамошниот текст: максимална субвенционирана вредност на станбен кредит) и ако рокот на отплата не е пократок од 20 години.

(2) Доколку станбениот кредит е поголем од износот во ставот (1) на овој член, тогаш се субвенционира само износот кој е определен во ставот (1) на овој член, а разликата која го надминува тој износ не е предмет на субвенционирање.

Член 8

(1) Министерството за финансии објавува јавен повик за прибирање понуди за избор на банки кои на пазарот ќе даваат станбени кредити под најповолни услови и во согласност со овој закон.

(2) Право да поднесе понуда по објавениот јавен повик има секоја банка со дозвола за работа од Народната банка на Република Македонија.

(3) Содржината на јавниот повик за прибирање на понуди за избор на деловни банки, начинот и рокот за поднесување на понудите и начинот на евалуација и избор ги пропишува министерот за финансии.

(4) Деловните банки одбрани согласно со овој закон (во натамошниот текст: деловни банки) склучуваат договор со Министерството за финансии за одобрување на субвенционирани станбени кредити под услови и на начин утврдени со овој закон.

Член 9

(1) Кредитот што физичкото лице го зема од деловната банка за купување на стан или изградба/купување на куќа се субвенционира со средства од Буџетот на Република Македонија, на начин што од буџетот на Министерството за финансии се плаќа:

- половина од месечниот ануитет во првите пет години од неговата отплата за купување нов стан, односно 75% од месечниот ануитет во првите пет години од неговата отплата за изградба/купување на нова куќа или

- половина од учеството за станот кое не смее да надмине 25% од максималната субвенционирана вредност на станбениот кредит т.е. не повеќе од 6.250 евра во денарска противвредност, односно 75% од учеството за куќата кое не смее да надмине 25% од максималната субвенционирана вредност на станбениот кредит т.е. не повеќе од 9.375 евра во денарска противвредност.

(2) По исклучок од ставот (1) на овој член, во случај кога кредитот од деловната банка за изградба/купување на куќа го зема физичко лице до и со наполнети 35 години возраст, односно физичко лице кое е во брачна заедница во која барем едниот брачен другар е на возраст до и со наполнети 35 години, се субвенционира со средства од Буџетот на Република Македонија, на начин што од буџетот на Министерството за финансии се плаќа:

- 80% од месечниот ануитет во првите осум години и 50% од месечниот ануитет во следните три години од неговата отплата за изградба или купување на нова куќа или

- целосниот износ на учеството за изградба или купување на нова куќа, кој не смее да надмине 25% од максималната субвенционирана вредност на станбениот кредит, односно не повеќе од 12.500 евра во денарска противвредност.

(3) Каматната стапка на кредитот од ставот (1) алинеја 1 и ставот (2) алинеја 1 на овој член кај кој се субвенционира месечен ануитет, може да изнесува најмногу до 3,95% годишно во првите три години од отплатата на кредитот.

(4) Каматната стапка на кредитот од ставот (1) алинеја 1 и ставот (2) алинеја 1 на овој член кај кој се субвенционира месечен ануитет, определена во ставот (3) на овој член по истекот на периодот од три години, во следните две години може да изнесува најмногу до 4,44% годишно.

(5) Каматната стапка на кредитот од ставот (1) алинеја 2 и ставот (2) алинеја 2 на овој член кај кој се субвенционира учество во кредит, не може да е повисока од шестмесечен ЕУРИБОР + 4,5 процентни поени на годишно ниво, во текот на целото времетраење на отплата на кредитот.

(6) Висината на каматната стапка од ставовите (3), (4) и (5) на овој член се утврдува во договорот од членот 8 став (4) од овој закон.

(7) Средствата за субвенциониран кредит од ставот (1) алинеи 1 и 2 и ставот (2) алинеи 1 и 2 на овој член се неповратни во случај на редовна отплата на субвенционираниот кредит.

(8) Во случај на наплата на субвенционираниот кредит во постапка за присилна наплата, односно извршување, средствата за субвенциониран кредит од ставот (1) алинеи 1 и 2 и ставот (2) алинеи 1 и 2 на овој член, доспеваат за наплата заедно со субвенционираниот кредит и корисниците се должни да ги вратат веднаш на Министерството за финансии преку деловната банка.

(9) Во случај на предвремена доброволна отплата на субвенционираниот станбен кредит пред истекот на десеттата година од отплатата на кредитот, средствата за субвенциониран кредит од ставот (1) алинеја 1 и 2 и ставот (2) алинеја 2 на овој член, односно пред истекот на дванаесеттата година од отплатата на кредитот, средствата за субвенциониран кредит од ставот (2) алинеја 1 на овој член, достасуваат за наплатата заедно со субвенционираниот станбен кредит и корисниците се должни да го вратат веднаш на Министерството за финансии преку деловната банка.

(10) По исклучок од ставот (7) на овој член, во случај на предвремена доброволна отплата на субвенционираниот станбен кредит по истекот на десеттата година од отплатата на кредитот во случаите од ставот (1) алинеи 1 и 2 и ставот (2) алинеја 2 на овој член, односно по истекот на дванаесеттата година од отплатата на кредитот во случајот од ставот (2) алинеја 1 на овој член, средствата за субвенциониран кредит се неповратни и корисниците не ги враќаат на Министерството за финансии преку деловната банка.

Член 10

(1) Министерството за финансии објавува јавен повик во кој ги повикува заинтересираните лица да аплицираат за добивање на субвенциониран станбен кредит.

(2) Министерството за финансии го објавува јавниот повик во најмалку два електронски и пишани медиуми и во „Службен весник на Република Македонија".

(3) Времетраењето на јавниот повик и бројот на јавни повици во текот на една година со одлука го утврдува Владата на Република Македонија.

(4) Формата и содржината на барањето за субвенциониран станбен кредит, потребните документи кои се поднесуваат заедно со барањето, како и образец за потврда на исполнетост на условите, ги пропишува министерот за финансии.

(5) Физичкото лице може да поднесе барање за субвенциониран станбен кредит до деловната банка, во согласност со овој закон, во период определен во јавниот повик од страна на Министерството за финансии.

(6) Деловната банка ја проценува кредитната способност на барателот и донесува одлука за пред одобрување или одбивање на барањето.

(7) Одлуката за пред одобрување на кредитот мора да го содржи вкупниот износ на одобрениот кредит и дефинирана динамика на отплата.

(8) Деловната банка е должна да одлучи по барањето за субвенциониран станбен кредит во рок од 15 дена од денот на поднесувањето на барањето.

(9) Деловната банка е должна одлуката за пред одобрување на барањето и образецот за потврда на исполнетост на условите од членот 5 од овој закон да ги достави до Министерството за финансии во рок од три дена од денот на донесувањето на одлуката од ставот (6) на овој член.

(10) Министерството за финансии спроведува постапка за избор на корисници за субвенциониран станбен кредит преку електронски систем за избор најмалку еднаш во период од 45 дена за сите добиени одлуки за пред одобрување на субвенциониран станбен кредит доставени најмалку еден ден пред денот на спроведувањето на постапката за избор.

(11) Начинот и постапувањето за избор на корисници на субвенциониран станбен кредит ги пропишува министерот за финансии.

(12) Критериуми за избор на корисниците на кредитите се висината на месечните приходи по основ на плата на барателот, односно месечните приходи по основ на плата на барателот и неговиот брачен другар и висината на бараниот кредит, при што предност имаат барателите со пониски примања и барањата на помал износ на кредит.

(13) Врз основа на резултатите од електронскиот систем за избор на корисници на субвенциониран станбен кредит, Министерството за финансии одлучува за одобрување на субвенција, го определува видот на субвенцијата, износот кој се субвенционира и динамиката на неговата исплата.

Член 11

(1) Субвенционирањето на станбен кредит се одобрува до износот на средства утврдени со Буџетот на Република Македонија за таа цел во тековната година.

(2) Исплаќањето на субвенцијата на деловните банки се врши на следниов начин:

- за субвенциониран станбен кредит согласно со членот 9 став (1) алинеја 1 и став (2) алинеја 1 од овој закон годишно однапред, по доставена документација од деловните банки за склучен договор за субвенционирање на станбен кредит,
- за субвенциониран станбен кредит согласно со членот 9 став (1) алинеја 2 и став (2) алинеја 2 од овој закон по доставена документација од деловните банки за склучен договор за субвенционирање на станбен кредит.

Член 12

(1) Деловната банка го доставува нацртот на договорот за одобрување на субвенциониран станбен кредит до Министерството за финансии на претходно одобрување.

(2) По одобрување на нацртот на договорот од страна на Министерството за финансии, деловната банка го повикува корисникот на субвенциониран станбен кредит да го потпише договорот.

Член 13

Договорот за субвенциониран станбен кредит, особено содржи:

- забрана за корисникот на кредитот да го издава станот, односно куќата под закуп,
- забрана за дополнително оптоварување на недвижноста со хипотека,
- обврска за поднесување на пријава за промена на местото на живеење на адреса на новиот стан или куќа до надлежен орган во рок од 60 дена од денот на воведувањето во владение на барателот на субвенционираниот станбен кредит во станот, односно куќата,
- право на деловната банка во случај кога корисникот на кредитот ќе доцни најмалку 90 дена во намирување на која било обврска, односно обврска на деловната банка во случај кога корисникот на кредитот ќе доцни најмалку 180 дена во намирување на која било обврска, да го раскине Договорот за кредит,

кредитот да го прогласи за достасан и да преземе дејствија за присилна наплата на побарувањето од корисникот на кредитот по основ на субвенционираниот станбен кредит и субвенцијата и

- забрана за корисникот на кредитот да го отуѓи станот, односно куќата купена или изградена со средства од субвенционираниот станбен кредит од членот 9 став (1) алинеи 1 и 2 и став (2) алинеја 2 од овој закон во период од првите пет години од започнување со исплата на кредитот, односно во период од првите 12 години од започнување со исплата на кредитот во случај од членот 9 став (2) алинеја 1 од овој закон.

Член 14

Деловната банка во случајот од членот 13 став (1) алинеја 4 и членот 16 од овој закон е должна веднаш, по извршената наплата, да изврши поврат на средствата уплатени на име субвенција за станбен кредит на сметката на Министерството за финансии, во согласност со договорот од членот 8 став (4) од овој закон.

Член 15

(1) Банката е должна еднаш годишно да го известува Министерството за финансии за реализацијата на субвенционирани станбени кредити, по корисници.

(2) Спроведувањето на договорот за субвенционирани станбени кредити го следат деловната банка и Министерството за финансии.

Член 16

(1) Доколку деловната банка и Министерството за финансии дознаат дека средствата одобрени за субвенционирани станбени кредити не се користат во согласност со овој закон и договорот за субвенционирање на станбени кредити, доколку фактите врз кои се заснова одлуката за одобрување на субвенциониран станбен кредит биле невистинити, се должни да преземат мерки и деловната банка кредитот да го прогласи за достасан во целост и да пристапи кон принудна наплата.

(2) Доколку средствата од членот 9 став (7) од овој закон корисникот на субвенциониран станбен кредит не ги врати во предвидениот рок, како и во случајот од членот 9 став (8) од овој закон, ќе се пристапи кон присилна наплата на средствата.

Член 17

Министерството за финансии еднаш годишно до Владата на Република Македонија доставува извештај за спроведување на овој закон.

Член 18

Подзаконските акти предвидени со овој закон ќе се донесат во рок од 60 дена од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 19

(1) Јавниот повик од членот 8 став (1) од овој закон ќе се објави во рок од 20 дена од денот на влегувањето во сила на подзаконскиот акт од членот 8 став (3) од овој закон.

(2) Одредбата од членот 8 став (4) од овој закон ќе се применува по завршувањето на јавниот повик и изборот на деловни банки.

Член 20

Овој закон влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија", а ќе се применува од 1 јануари 2012 година.

ОДРЕДБИ
од Законот за изменување и дополнување на Законот за субвенционирање на станбен кредит
("Службен весник на РМ" бр.24/13)

Член 6

Постапките започнати за одобрување на субвенциониран станбен кредит до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе продолжат согласно со одредбите од овој закон.

Член 7

Средствата за субвенциониран станбен кредит за кои до денот на влегувањето во сила на овој закон биле склучени договори за субвенциониран станбен кредит согласно со членот 9 став (1) алинеја 2 од Законот за субвенциониран станбен кредит ("Службен весник на Република Македонија" број 158/11), во случај на редовна отплата на кредитот и во случај на предвремена доброволна отплата на субвенционираниот станбен кредит по истекот на десеттата година од отплатата на кредитот, се неповратни.

Средствата за субвенциониран станбен кредит за кои до денот на влегувањето во сила на овој закон биле склучени договори за субвенциониран станбен кредит согласно со членот 9 став (1) алинеја 1 од Законот за субвенциониран станбен кредит ("Службен весник на Република Македонија" број 158/11), во случај на предвремена доброволна отплата на субвенционираниот станбен кредит по истекот на десеттата година од отплатата на кредитот, се неповратни.

Корисниците на средствата од ставовите 1 и 2 на овој член можат да поднесат барање за склучување на анекс договор до деловните банки за регулирање на случаите од ставовите 1 и 2 на овој член, во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 8

Се овластува Законодавно-правната комисија на Собранието на Република Македонија да утврди пречистен текст на Законот за субвенционирање на станбен кредит.

Член 9

Овој закон влегува во сила со денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија".

ОДРЕДБИ
од Законот за изменување и дополнување на Законот за субвенционирање на станбен кредит
("Службен весник на РМ" бр.43/14)

Член 5

Постапките започнати за одобрување на субвенциониран станбен кредит до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе завршат согласно со одредбите од законот по кој се започнати.

Член 6

Се овластува Законодавно-правната Комисија на Собранието на Република Македонија да утврди пречистен текст на Законот за субвенционирање на станбен кредит.

Член 7

Овој закон влегува во сила со денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија".

ОДРЕДБИ
од Законот за изменување на Законот
за субвенционирање на станбен кредит
("Службен весник на РМ" бр.109/14)

Член 2

Деловните банки имаат право на надоместок на разликата на износот на намалената каматна стапка за субвенциониран станбен кредит кој го одобруваат на физичко лице, согласно овој закон.

Средствата за надоместокот од ставот 1 на овој член ќе се обезбедат од Буџетот на Република Македонија, преку Министерството за финансии годишно однапред, по претходно доставена документација од деловните банки.

Начинот на пресметка на надоместокот од ставот 1 на овој член ќе се утврди во договорот од членот 8 став (4) од Законот за субвенционирање на станбен кредит („Службен весник на Република Македонија" број 158/11, 24/13 и 43/14).

Средствата за надоместокот од ставот 1 на овој член се неповратни во случај на редовна отплата на субвенционираниот кредит.

Во случај на наплата на субвенционираниот кредит во постапка за присилна наплата, односно извршување, надоместокот од ставот 1 на овој член доспева за наплата заедно со субвенционираниот кредит и корисниците се должни да го вратат веднаш на Министерството за финансии преку деловната банка.

Во случај на предвремена доброволна отплата на субвенционираниот станбен кредит пред истекот на десеттата година од отплатата на кредитот, надоместокот од ставот 1 на овој член достасува за наплата заедно со субвенционираниот станбен кредит и корисниците се должни да го вратат веднаш на Министерството за финансии преку деловната банка.

По исклучок од ставот 4 на овој член, во случај на предвремена доброволна отплата на субвенционираниот станбен кредит по истекот на десеттата година од отплатата на кредитот, средствата за надоместокот од ставот 1 на овој член се неповратни, односно корисниците не ги враќаат на Министерството за финансии преку деловната банка.

Член 3

Постапките започнати до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе завршат согласно со одредбите од законот по кој се започнати.

Член 4

Се овластува Законодавно - правната комисија на Собранието на Република Македонија да утврди пречистен текст на Законот за субвенционирање на станбен кредит.

Член 5

Овој закон влегува во сила со денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија".

ОДРЕДБИ
од Законот за изменување и дополнување на Законот за субвенционирање на станбен кредит ("Службен весник на РМ" бр.6/16)

Член 6

Започнатите постапки за одобрување на субвенциониран станбен кредит до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе продолжат согласно со одредбите од овој закон.

Член 7

Се овластува Законодавно-правната комисија на Собранието на Република Македонија да утврди пречистен текст на Законот за субвенционирање на станбен кредит.

Член 8

Овој закон влегува во сила со денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија".