

Закон за субвенционирање на станбен кредит

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 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 субвенционирање 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 не е поинаку уредено.

(2) Правните работи кои се склучени спротивно на став (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 територија на Република Македонија;

- има во негова сопственост, во сосопственост или заедничка сопственост со брачниот другар или во сопственост на брачниот другар само еден стан или една куќа на територија на Република Македонија која ја продава заради купување на поголем стан, односно изградба на поголема куќа 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 вкупен месечен приход кој не надминува 900 евра во денарска противвредност пресметани по средниот курс на Народна банка на Република Македонија на денот на поднесување на барањето за субвенциониран станбен кредит;
- вкупниот месечен приход на лицето и неговиот брачен другар не надминува 900 евра месечно во денарска противвредност пресметани по средниот курс на Народна банка на Република Македонија на денот на поднесување на барањето за субвенциониран станбен кредит;
- 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 купен односно изградена со средства од субвенционираниот кредит во период од првите 5 години од исплатата на кредитот.

(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 став (1) алинеја 3 од овој член.

(3) Исполнувањето на условот од став (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.

(4) Исполнувањето на условите од став (1) алинеја 2 и 3 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 поднесување на барањето.

(5) Исполнувањето на условот од став (1) алинеја 4 од 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.

(6) Исполнетоста на условите од став (1) алинеи 5 и 6 од 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.

(7) Доказите од став (4) и (6) од овој член се прибавуваат преку Министерство за финансии, при што органите надлежни за нивно издавање се должни да постапат по барањето на Министерството за финансии во рок не подолг од 5 работни дена од денот на доставување на барањето и да го издадат соодветниот доказ, без надоместок.

Член 6

(1) Субвенционирање на станбен кредит може да се користи за купување на нов стан, кој е изграден или се гради согласно Законот за градење или изградба на нова куќа.

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

Член 7

(1) Субвенционирање на 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 одобрување 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 став (1) на овој член, тогаш се субвенционира само износот кој е определен во став (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 Народна 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 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 деловна банка за купување на стан или изградба на кука 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 еднаков износ во првите 5 години од неговата отплата, или
- половина од учеството за станот или куќата, кое не смее да надмине 25% од максималната субвенционирана вредност на станбениот кредит, односно не повеќе од 6.250 евра во денарска противвредност

(2) Каматна стапка на кредитот од став (1) алинеја 1 на овој член кај кој се субвенционира месечен ануитет, може да изнесува најмногу до 4,99% годишно во првите 3 години од отплатата на кредитот.

(3) Каматната стапка на кредитот од став (1) алинеја 1 на овој член кај кој се субвенционира месечен ануитет, определена во ставот (2) на овој член по истекот на периодот од 3 години, во следните 2 години може да се зголеми најмногу за 10% од утврдениот износ во став (2) на овој член.

(4) Каматната стапка на кредитот од став (1) алинеја 2 на овој член кај кој се субвенционира учество во кредит, не може да е повисока од 6-месечен ЕУРИБОР + 4,5 процентни поени на годишно ниво, во текот на целото времетраење на отплата на кредитот.

(5) Висината на каматната стапка од став (2), (3) и (4) на овој член се утврдува во договорот од членот 8 став (4) од овој закон.

(6) Средствата за субвенциониран кредит од став (1) алинеја 1 на овој член се неповратни, само во случај на редовна отплата на субвенционираниот кредит, освен во случај на став (8) и (9) од овој член.

(7) Средствата за субвенционирање на кредит од став (1) алинеја 2 на овој член, корисниците се должни да ги вратат на Министерството за финансии по истекот на 20 години од денот на одобрување на кредитот, без камата на 5 еднакви годишни рати.

(8) Во случај на наплата на субвенционираниот кредит во постапка за присилна наплата, односно извршување, средствата за субвенциониран кредит од став (1) алинеја 1 и 2 од 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 кредит, средствата за субвенциониран кредит од став (1) алинеја 1 и 2 од овој член, доспеваат за наплата заедно со субвенционираниот кредит, и корисниците се должни да ги вратат веднаш 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 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 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 Министерство 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 поднесување на барањето.

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

(10) По завршување на јавниот повик и добивање на сите одлуки за пред-одобрување на субвенциониран станбен кредит, за кои барањата се поднесени до деловните банки во периодот определен во јавниот повик, Министерството за финансии спроведува постапка за избор на корисници на субвенциониран станбен кредит преку електронски систем 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 на барателот, односно вкупните месечни приходи 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 кредит, Министерството за финансии одлучува за одобрување на субвенција, го определува видот на субвенцијата, износот кој се субвенционира и динамиката на негова исплата.

Член 11

Субвенционирањето на станбените кредити се одобрува до износот на средства утврдени со Буџетот на Република Македонија за таа цел во тековната година, а се исплаќа на деловните банки за една година однапред согласно доставени месечни извештаи од деловните банки за исплатени износи на кредити и висина на анuitет.

Член 12

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

(2) По одобрување на нацрт 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 воведување во владение на барателот на субвенционираниот кредит во станот односно куќата,
- право на деловната банка во случај кога корисникот на кредитот ќе доцни најмалку 90 дена во измирување на било која обврска, односно обврска на деловната банка во случај кога корисникот на кредитот ќе доцни најмалку 180 дена во измирување на било која обврска, да го раскине Договорот за кредит, кредитот да го прогласи за доспеан и да преземе дејствија за присилна наплата на побарувањето од корисникот на кредитот по основ на субвенционираниот кредит и субвенцијата.
- забрана за корисникот на кредитот да го отуѓи станот, односно куќата купен, односно изградена, со средства од субвенционираниот кредит во период од првите 5 години од исплата на кредитот.

Член 14

Деловната банка во случај од член 13 став (1) алинеја 4 и член 15 став (1) од овој закон е должна веднаш по извршената наплата, да изврши поврат на средствата уплатени на име субвенција за кредит на сметката на Министерството за финансии, во согласност со договорот од член 8 став (4) од овој закон.

Член 15

- (1) Банката е должна на месечна основа 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 кредити не се користат во согласност со овој закон и договорот за субвенционирање на кредити, доколку фактите врз кои се заснова одлуката за одобрување на субвенциониран кредит биле

невистинити, должни се да преземат мерки и деловната банка кредитот да го прогласи за доспеан во целост и да пристапи кон принудна наплата.

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

Член 17

Министерството за финансии еднаш годишно доставува до Владата на Република Македонија 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 влегување во сила на овој закон.

Член 19

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

(2) Одредбата од член 8 став (4) 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.