

ПРИМЕНО:	19.10.2026		
Орг. Единица Njësia Org.	Број Numër	Прилог Shtojçë	Вредност Vlerë
08	6411/1	0	

ДО:
ПРЕТСЕДАТЕЛОТ НА СОБРАНИЕТО
НА РЕПУБЛИКА С. МАКЕДОНИЈА

Врз основа на член 71 став 1 од Уставот на Република С. Македонија и член 139 и член 144 од Деловникот на Собранието на Република С. Македонија, Ви поднесуваме *Предлог на Закон за семејна и станбена поддршка, по редовна постапка.*

Пратеници:

Димитар Апасиев _____

Борислав Крмов _____

Реџеп Исмаил _____

Јована Мојсоска _____

Амар Мециновиќ _____

Сашко Јанчев _____

Предлагач: Група пратеници

ПРЕДЛОГ НА
ЗАКОН ЗА СЕМЕЈНА И СТАНБЕНА ПОДДРШКА

Скопје,

октомври 2026 година

ВОВЕД

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

Република Македонија подолг временски период се соочува со негативни демографски движења, особено со континуирано намалување на бројот на раѓањата и негативен природен прираст на населението. Ова пак од друга страна надолупнето со исселувањето на се поголем број граѓани надвор од границите, дополнително го продлабочува проблемот со демографијата во државата.

Овој тренд претставува сериозен долгорочен предизвик за економскиот и социјалниот развој на државата, имајќи ги предвид последиците врз старосната структура на населението, пазарот на трудот, пензискиот и здравствениот систем.

Податоците на Државниот завод за статистика јасно укажуваат на намалување на бројот на живородените деца низ годините. Во 2023 во однос на 2024 година имаме пад од 7.4% на живородени деца, додека според последните податоци, во 2024 година се регистрирани 16.061 живородено дете, а 2025 година бројот се намалил на 15.850, што укажува на континуиран пад кој продолжува.

Загрижувачката состојба со наталитетот неодамна ја потврди и Министерството за образование и наука, според чии официјални податоци, во учебната 2026/2027 година имаме близу 5.000 помалку запишани ученици во однос на минатата 2025/2026 година. Фрапантни бројки кои од година во година само се зголемуваат.

Токму ова енормно намалување на бројот на првоодделенци, заедно со негативните бројки на бројот на живородени деца, како држава треба сериозно да се сфати, не само како статистички показател - туку како предупредување дека е потребна активна и долгорочна демографска политика, а државата да почне со создавање на услови во кои младите луѓе полесно ќе можат да формираат семејство и обезбедат стабилна средина за подигање на децата.

Еден од значајните фактори на семејната сигурност е решавањето на станбеното прашање. 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. 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.

Од друга страна пак, високата почетна финансиска обврска за учество, долгорочната задолженост и месечните ануитети претставуваат сериозен товар за младите лица и семејства кои сакаат да стекнат сопствен дом, а таквите високи финансиски издатоци, во услови на зголемени трошоци за живот - ги одвраќаат

младите од формирање на семејства, што долгорочно се изразува преку се помалиот број на живородени деца на годишно ниво.

Во правниот систем на Република Македонија, веќе постои посебен Закон за субвенционирање на станбен кредит, меѓутоа новите општествено економски околности, предизвикани од повеќекратно зголемената пазарна вредност на становите и зголемената инфлација во државата - доведоа до тоа овој Закон да веќе не е широко применлив.

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, како и заради повторно воспоставување на ефикасен правен систем кој ќе биде применлив и адаптиран на новонастанатите околности, неопходна е 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 се одлучуваат да формираат семејство.

Со предложениот закон се воспоставува механизам со кој на граѓаните кои го решаваат своето станбено прашање им се овозможува субвенционирање со посебен демографски стимул според кој за секое родено или посвоено дете државата директно ќе уплати средства кон деловната банка за намалување на главнината на станбениот кредит.

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, со главен фокус на воспоставување на јасен, предвидлив и долгорочен механизам на државна поддршка за лицата и семејствата кои го решаваат своето станбено прашање преку станбен кредит, а во текот на отплатата добиваат дете или посвојуваат дете.

III. ОЦЕНА НА ФИНАНСИСКИТЕ ПОСЛЕДИЦИ ОД ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОН ВРЗ БУЏЕТОТ 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 Македонија.

ПРЕДЛОГ НА ЗАКОН ЗА СЕМЕЈНА И СТАНБЕНА ПОДДРШКА

ГЛАВА I Општи одредби

Предмет на законот Член 1

Со овој закон се уредуваат условите, начинот и постапката за директен отпис на дел од станбен кредит кој физичко лице го зема од деловна банка за купување на стан или изградба на кука заради решавање на сопственото станбено прашање, од страна на државата во случај на раѓање или посвојување на дете.

Субвенционирање на кредит Член 2

Физичките лица кои ги исполнуваат условите од овој закон можат да остварат право на финансиска поддршка од Буџетот на Република Македонија за директен отпис на дел од главнината на кредитот по основ на родено или посвоено дете (во натамошниот текст: државна поддршка со демографски стимул).

Државна поддршка со демографски стимул Член 3

Средствата за државната поддршка со демографски стимул се обезбедуваат во Буџетот на Република Македонија преку Министерството за финансии, како посебна наменска буџетска ставка во рамки на развојниот дел од буџетот, согласно Законот за буџети.

Примена Член 4

На сите договорни односи кои произлегуваат од овој закон, а кои не се посебно уредени со него, се применуваат одредбите од Законот за облигационите односи.

ГЛАВА II Услови за добивање на државна поддршка

Услови за корисникот Член 5

(1) Државна поддршка со демографски стимул може да користи физичко лице кое е државјанин на Република Македонија, со постојано живеалиште во државата, кое кумулативно ги исполнува следните услови:

1) Ги исполнува условите за одобрување станбен кредит утврдени од деловната банка, или веќе е корисник на станбен кредит за прв дом склучен во период не подолг од пет години пред денот на отпочнување на примена на овој закон;

2) Нема во сопственост, сосопственост или заедничка сопственост со брачниот или вонбрачниот другар друг стан или куќа на територијата на Република Македонија, освен имотот од точка 4) на овој член;

3) Лицето или неговиот брачен другар не користат друг станбен кредит на денот на поднесување на барањето;

4) Не поседува друг недвижен имот (освен градежното земјиште за изградба на предметната куќа за која е одобрен кредитот, или пак друг наследен имот што не може да се смета како имот со кој е решено станбеното прашање);

5) Има дадено изјава заверена кај нотар со која се обврзува дека нема да го отуѓи, издаде под закуп или дополнително оптовари со хипотека станот или куќата во период од пет години од денот на склучување на договорот за кредит. За корисници на станбен кредит за прв дом склучен во период не подолг од пет години пред денот на отпочнување на примена на овој закон, пет години години од денот на отпочнување на примена на овој закон.

(2) Постоенето на вонбрачна заедница во смисла на овој закон се докажува со заверени изјави кај нотар дадени од двајцата партнери под полна материјална и кривична одговорност дека заедницата на живот траела најмалку една година пред денот на поднесувањето на барањето согласно со Законот за семејството, односно со извод од матичната книга на родените за заедничко родено дете во кое двајцата партнери се запишани како родители.

Услови за недвижноста

Член 6

(1) Кредитот е одобрен за купување на нов стан или нова куќа, или нивна изградба согласно Законот за градење.

(2) Недвижноста е купена непосредно од инвеститор, изведувач или физичко лице кој не се смета за поврзано лице со барателот или неговиот брачен или вонбрачен другар.

Услови за кредитот

Член 7

(1) Државната помош се одобрува како демографски стимул за обезбедување на прв дом обезбеден со станбен кредит.

(2) Државната помош од ставот (1) на овој член изнесува 20% од првично одобрената главнина на кредитот, за секое живородено или посвоено дете, но кумулативно не повеќе 100.000 евра во денарска противвредност по корисник.

(3) Земениот кредит не може да биде со рок на отплата пократок од 20 години.

ГЛАВА III

Демографски стимул

Член 8

(1) Доколку во текот на времетраењето на договорот за станбен кредит, семејството на корисникот се зголеми со раѓање на живородено дете или со посвојување на дете, државата презема обврска да изврши еднократна исплата кон

деловната банка во износ од 20% од првично одобрената главнина на кредитот, за секое живородено или посвоено дете, но кумулативно не повеќе од 100% од максималната субвенционирана вредност по корисник од членот 7 став (2) од овој закон.

(2) Исплатата од ставот (1) на овој член ја врши Министерството за финансии директно на сметката на деловната банка каде што се води кредитот, во рок од 60 дена од денот на доставувањето на уредно барање со извод од матичната книга на родените или решение за посвојување.

(3) Деловната банка е должна веднаш по приемот на средствата од ставот (2) на овој член да ја намали преостанатата главнина на кредитот на корисникот за добиениот износ, соодветно да го рекалкулира ануитетниот план (месечната рата) во корист на корисникот, и да изготви нов амортизационен план со намалена месечна рата, при непроменет преостанат рок на отплата, освен ако корисникот писмено побара поинаку, без да пресметува какви било трошоци, провизии или пенали за предвремена делумна отплата.

(4) Правото од ставот (1) на овој член се применува sukcesивно за секое родено или посвоено дете во текот на отплатата на кредитот. Доколку со исплатите по основ на демографски стимул вкупниот износ достигне 100% од главнината на кредитот, преостанатиот долг на корисникот кон банката целосно се смета за намирен и обврската згаснува.

(5) Деловната банка е должна во рок од 15 дена од денот на приемот на конечната исплата, по службена должност и без наплата на трошоци за корисникот, да издаде нотарски заверена брисовна дозвола (брисовница) и по електронски пат да ја достави до Агенцијата за катастар на недвижности заради бришење на заложното право (хипотеката).

(6) Бришењето на хипотеката на банката не влијае врз запишаната забрана за оттуѓување и оптоварување во корист на државата од членот 13 од овој закон.

(7) Во случај кога преостанатиот износ на главнината на кредитот во моментот на раѓањето на детето е помал од 20% од првично одобрената главнина, државата го исплаќа само преостанатиот реален износ на долг до целосно затворање на кредитот кон банката.

Член 9

(1) Исплатата од член 8 од овој закон се смета за исполнување на обврска од страна на трето лице со законски интерес согласно Законот за облигационите односи, со што делумно се гаси долгот на корисникот на кредитот кон банката.

(2) Овие средства се неповратни за корисникот на кредитот, под услов недвижноста да не биде отуѓена или издадена под закуп спротивно на член 5 од овој закон.

ГЛАВА IV

Постапка за одобрување на државна поддршка со демографски стимул

Јавен повик

Член 10

(1) Министерството за финансии објавува постојан јавен повик за пријавување на заинтересирани лица за користење на мерката за државна поддршка со демографски стимул.

(2) Барателот го поднесува барањето до деловната банка кај која е корисник на станбен кредит, која во рок од три дена ја доставува документацијата до Комисијата за евалуација на барања за субвенционирани станбени кредити формирана од министерот за финансии при Министерството за финансии.

(3) Формата, содржината на барањето за користење на демографскиот стимул за отпис на 20% од долгот, како и потребната документација за докажување на раѓањето/посвојувањето ги пропишува министерот за финансии во рок од 30 дена од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 11

(1) За реализација на мерката за државна поддршка со демографски стимул, Министерството за финансии склучува договор за соработка со деловните банки со дозвола за работа од Народната банка на Република Македонија.

(2) Со договорот од ставот (1) на овој член детално се уредуваат техничкиот протокол за размена на податоци, начинот и роковите на пренос на средствата.

(3) Деловната банка нема право да пресметува и наплатува еднократни надоместоци, провизии, пенали за предвремена отплата или административни трошоци за рекалкулација на амортизациониот план при реализација на државната поддршка од овој закон.

Исплата кон деловните банки

Член 12

(1) Исплатата на средствата за демографскиот стимул се врши од сметката на Министерството за финансии во рамки на ЕТС на Народната банка на Република Македонија директно на трансакциската сметка на деловната банка.

(2) Деловните банки се должни секој месец да доставуваат извештај до Министерството за финансии за спроведените намалувања на главнината на кредитите по овој основ.

ГЛАВА V

Надзор, предвремена отплата и правила за враќање

Забрана за оттуѓување и закуп

Член 13

(1) Доколку корисникот на кредитот го отуѓи станот или куќата, ги издаде под закуп или дополнително ги оптовари со хипотека во корист на трети приватни субјекти пред истекот на рокот од пет години од склучување на договорот, должен

е веднаш да ги врати во Буџетот сите средства кои државата ги исплатила на име на демографскиот стимул од член 8 од овој закон, заедно со затезна камата.

(2) По исклучок од ставот (1) на овој член, средствата не се враќаат доколку отуѓувањето се врши поради купување на поголем станбен простор кој соодветствува на зголемениот број членови на семејството, по претходно одобрение од Министерството за финансии.

Надзор и контрола

Член 14

Министерството за финансии врши редовна и вонредна контрола над спроведувањето на договорите за субвенционирање преку државниот инспекторат и во соработка со Управата за јавни приходи и Агенцијата за катастар на недвижности.

ГЛАВА VI

Преодни и завршни одредби

Член 15

Министерот за финансии ги донесува поблиските прописи за формата, содржината и начинот на поднесување на барањата за отпис на 20% од долгот по основ на родено/посвоено дете во рок од 30 дена од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 16

(1) Лицата корисници на станбен кредит склучен во периодот од пет години пред денот на отпочнувањето на примената на овој закон, стекнуваат право на државна поддршка со демографски стимул исклучиво за дете кое е живородено или посвоено по денот на отпочнувањето на примената на овој закон, доколку ги исполнуваат условите од членовите 5, 6 и 7 од овој закон.

(2) Кај корисниците од ставот (1) на овој член, основица за пресметка на отписот од 20% претставува првично одобрената главнина на кредитот, со тоа што отписот не може да го надмине реалниот преостанат износ на главнината на кредитот на денот на поднесување на барањето.

Член 17

Овој закон влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија“, а ќе почне со примена од 1 јануари 2027 година.

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ
НА ПРЕДЛОГOT НА
ЗАКОН ЗА СЕМЕЈНА И СТАНБЕНА ПОДДРШКА

I. ОБЈАСНУВАЊЕ НА СОДРЖИНАТА НА ОДРЕДБИТЕ НА ПРЕДЛОГ -
ЗАКОНОТ

Предлог законот содржи 17 члена.

Членовите од 1 до 16 на предлог - законот ги уредуваат условите под кои добиваат државна поддршка, во отплата на станбен кредит, лицата кои го решаваат сопственото станбено прашање со помош на станбен кредит. Со предлог - законот предвидени се и ограничувања во однос на отуѓувањето, издавањето под закуп и дополнителното оптоварување на недвижноста во определен период, со цел да се спречи злоупотреба на државната поддршка, а се воспоставува механизам за директна соработка меѓу Министерството за финансии и деловните банки, при што државните средства се исплаќаат директно на банката, а не на корисникот.

Членот 17 го предвидува денот на влегување во сила и примена на законот запазувајќи го вообичаениот уставен рок *vacatio legis*.

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 применливи.

III. ПОСЛЕДИЦИ ШТО ЌЕ ПРОИЗЛЕЗАТ ОД ПРЕДЛОЖЕНИТЕ РЕШЕНИЈА

Предложеното решение ќе предизвика позитивни демографски, економски и социјални последици, преку намалување на финансискиот товар на семејствата при раѓање или посвојување дете и создавање дополнителен поттик за проширување на семејството.