

PREDLOG

Na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o socijalnom stanovanju („Službeni list CG“, broj 35/13) Vlada Crne Gore na sjednici od _____ 2018. godine, donijela je

ODLUKU O BLIŽIM KRITERIJUMIMA I POSTUPKU DODJELE DUGOROČNIH KREDITA FIZIČKIM LICIMA RADI OBEZBJEĐENJA STANA, ODNOSNO STAMBENOG OBJEKTA ZA SOCIJALNO STANOVANJE

Predmet Član 1

Dugoročni krediti radi obezbjeđenja stana, odnosno individualnog stambenog objekta (u daljem tekstu: stambeni objekat) za socijalno stanovanje dodjeljuju se fizičkim licima - kupcima stambenih objekata, u skladu sa bližim kriterijumima i po postupku utvrđenim ovom odlukom.

Dodjela dugoročnih kredita iz stava 1 ovog člana vrši se u skladu sa programom socijalnog stanovanja, preko posebnog projekta kojim se obezbjeđuju sredstva za rješavanje stambenih potreba fizičkih lica (u daljem tekstu: Projekat).

Fizičko lice ostvaruje pravo na dodjelu dugoročnog stambenog kredita na osnovu potvrde o ispunjenosti uslova za dodjelu kredita.

Upotreba rodno osjetljivog jezika Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Dodjela kredita Član 3

Fizičko lice, ostvaruje pravo na rješavanje stambene potrebe na osnovu potvrde o ispunjenosti uslova za dodjelu kredita (u daljem tekstu: vaučer), kupovinom stambenog objekta ponuđenog od investitora - privrednog društva čija je pretežna djelatnost građenje objekata odnosno fizičkog ili pravnog lica – ponuđača stambenog objekta, sredstvima dugoročnog hipotekarnog kredita koji odobrava komercijalna banka.

Dugoročni kredit iz stava 1 ovog člana, odobrava se uz fiksnu kamatnu stopu u visini do 2,99% na godišnjem nivou, sa rokom otplate do 20 godina.

Učešće fizičkog lica u vrijednosti ugovora o kreditu, nije obavezno, osim na njegov zahtjev.

Kupoprodajna cijena stambenog objekta

Član 4

Kupoprodajna cijena m² neto korisne površine stambenog objekta, koji se obezbjeđuje kreditnim sredstvima u skladu sa ovom odlukom ne može biti veća od 1.100,00 eura.

Kupoprodajna cijena iz stava 1 ovog člana plaća se na osnovu stvarne površine stambenog objekta koja je upisana u listu nepokretnosti.

Fizičko lice i investitor - privredno društvo čija je pretežna djelatnost građenje objekata (u daljem tekstu: investitor), odnosno fizičko ili pravno lice – ponuđač stambenog objekta mogu ugovoriti nižu kupoprodajnu cijenu od cijene ponuđene posredstvom javnog poziva iz člana 11 ove odluke.

Rok isplate kreditnih sredstava za stambene objekte u izgradnji, može se na zahtjev fizičkog lica odložiti do završetka izgradnje objekta, u skladu sa ugovorom između fizičkog lica, investitora i komercijalne banke.

Prioritet pri rješavanju stambene potrebe

Član 5

Prioritet u ostvarivanju prava na rješavanje stambene potrebe dodjelom vaučera za kupovinu stambenog objekta, u skladu sa ovom odlukom, naročito imaju: samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, porodična domaćinstva čiji je član lice sa invaliditetom, porodična domaćinstva sa djecom sa smetnjama u razvoju, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja i žrtve nasilja u porodici.

Ciljne grupe

Član 6

Nakon raspodjele vaučera licima iz člana 5 ove odluke, vaučeri se raspodjeljuju sljedećim ciljnim grupama prema navedenim udjelima:

- 40% korisnicima čiji je član porodičnog domaćinstva zaposlen u javnom sektoru,
- 30% bračnim supružnicima kod kojih oba supružnika imaju do 35 godina života,
- 30% ostalim korisnicima.

Zaposleni u javnom sektoru, u smislu ove odluke, su:

- 1) zaposleni u službi državnog organa, ministarstvu i organu uprave, sudu, državnom tužilaštvu, državnom fondu, nezavisnom ili regulatornom tijelu kao i u drugim organima osnovanim u skladu sa zakonom;
- 2) zaposleni u agenciji, privrednom društvu koje je u većinskom vlasništvu države, ustanovi ili drugom pravnom licu čiji je osnivač država ili koje vrši javna ovlašćenja;
- 3) zaposleni u organu i službi lokalne samouprave, organu lokalne uprave, ustanovi ili drugom pravnom licu čiji je osnivač lokalna samouprava ili koje vrši javna ovlašćenja, kao i zaposleni u agenciji, odnosno privrednom društvu koje je u većinskom vlasništvu lokalne samouprave.

Zaposleni u javnom sektoru iz stava 2 ove odluke, koji je riješio stambenu potrebu u skladu sa propisom Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), odnosno nadležnog organa lokalne samouprave i nakon toga teretnim ili besteretnim poslom prenio pravo na stan ili porodičnu stambenu zgradu, do dana pokretanja postupka dodjele kreditnih

sredstava, ne može ostvariti pravo na rješavanje stambene potrebe u skladu sa ovom odlukom.

Ako se u toku preraspodjele vaučera po ciljnim grupama iz stava 1 ovog člana ne popune utvrđeni udjeli u odnosu na ukupan broj odobrenih vaučera, vaučeri se prenose u udio sljedeće grupe, do popunjavanja ukupnog broja odobrenih vaučera.

Ako imalac vaučera ispunjava uslove za preraspodjelu u dvije ciljne grupe iz stava 1 ovog člana, raspoređuje se u ciljnu grupu koja je za njega povoljnija u odnosu na mjesto na rang listi iz člana 18 ove odluke.

Kriterijumi i uslovi za dodjelu vaučera

Član 7

Vaučer se u skladu sa ovom odlukom, dodjeljuje podnosiocu zahtjeva po javnom pozivu iz člana 13 ove odluke (u daljem tekstu: podnosilac zahtjeva) :

- 1) koji je crnogorski državljanin sa stalnim prebivalištem u Crnoj Gori;
- 2) koji nema u svojini stambeni objekat ili nema u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta u Crnoj Gori, u periodu tri godine koje prethode danu podnošenja zahtjeva za dodjelu kredita;
- 3) čiji član porodičnog domaćinstva nema u svojini stambeni objekat ili nema u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta u Crnoj Gori, u periodu tri godine koje prethode danu podnošenja zahtjeva za dodjelu kredita;
- 4) koji je kreditno sposoban u smislu opštih uslova kreditne sposobnosti komercijalne banke;
- 5) čija visina prihoda ispunjava kriterijum iz člana 8 ove odluke.

Iznos anuiteta za otplatu dugoročnog kredita za kupovinu stambenog objekta ne može preći iznos od 50% ukupnih neto mjesečnih prihoda podnosioca zahtjeva, odnosno porodičnog domaćinstva u slučaju udruživanja sredstava.

Ako podnosilac zahtjeva ostvaruje pravo na rješavanje stambene potrebe, u skladu sa ovom odlukom udruživanjem sredstava sa članom porodičnog domaćinstva, taj član porodičnog domaćinstva mora da ispunjava uslov iz stava 1 tač. 3 i 4 ovog člana.

Podnosilac zahtjeva ne može da ostvari pravo na dugoročni kredit u skladu sa ovom odlukom, ako je ukupna površina stambenog objekta iz stava 1 tač. 2 i 3 ovog člana veća od 99 m².

Članovima porodičnog domaćinstva smatraju se lica u smislu člana 9 Zakona o socijalnom stanovanju.

Ako podnosilac zahtjeva ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za stanovanje, uz zahtjev za učešće u Projektu prilaže nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke o nepodobnosti objekta za stanovanje.

Kumulativni prihod

Član 8

Vaučer, se može dodijeliti podnosiocu zahtjeva, čiji kumulativni prihod, u odnosu na broj članova domaćinstva, iznosi do:

- 600 eura za podnosioca zahtjeva;

- 420 eura za svakog drugog punoljetnog člana porodičnog domaćinstva podnosioca zahtjeva;
- 300 eura za svakog maloljetnog člana porodičnog domaćinstva podnosioca zahtjeva.

Struktura i površina stambenog objekta

Član 9

Struktura stambenog objekta koju korisnik može da kupi kreditnim sredstvima dodijeljenim u skladu sa ovom odlukom, određuje se prema broju članova porodičnog domaćinstva, i to za:

- 1) jednočlano i dvočlano porodično domaćinstvo – garsonjera ili jednosoban stambeni objekat, površine od 24 m² do 46 m²;
- 2) bračne, odnosno vanbračne supružnike kod kojih oba supružnika imaju do 35 godina starosti bez djece – jednosoban ili dvosoban stambeni objekat, površine od 47 m² do 60 m²;
- 3) tročlano porodično domaćinstvo – jednosoban ili dvosoban stambeni objekat, površine od 61 m² do 73 m²;
- 4) četvoročlano porodično domaćinstvo – dvosoban ili trosoban stambeni objekat, površine od 74 m² do 88 m²;
- 5) porodično domaćinstvo sa više od četiri člana – trosoban ili veći stambeni objekat, maksimalne površine do 99 m².

Izuzetno od stava 1 ovog člana, korisnik može da kupi stambeni objekat površine manje od 24 m², ali ne manje od 10 m² po članu porodičnog domaćinstva, odnosno ne manji od 20 m², ako je korisnik samac.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, korisnik može kupiti i stambeni objekat veće površine od maksimalne, ali ne više od 15 m².

Prijava za učešće u Projektu

Član 10

Učešće u Projektu, pod uslovima propisanim ovom odlukom, mogu da prijave investitori, fizička lica i pravna lica – ponuđači stambenih objekata, komercijalne banke, i fizička lica, na osnovu javnog poziva.

Javni poziv iz stava 1 ovog člana objavljuje organ državne uprave nadležan za poslove održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Javni poziv iz stava 2 ovog člana obavezno sadrži:

- 1) naziv organa koji objavljuje javni poziv;
- 2) predmet javnog poziva;
- 3) vrijeme trajanja javnog poziva; i
- 4) mjesto i vrijeme podnošenja ponuda odnosno zahtjeva za učešće u Projektu.

Javni poziv iz stava 2 ovog člana objavljuje se u najmanje dva dnevna štampana medija koji se distribuiraju na teritoriji Crne Gore i na internet stranici Ministarstva.

Ministarstvo može raspisati više istovrsnih javnih poziva iz stava 2 ovog člana u okviru Projekta, radi utroška obezbijeđenih sredstava za rješavanje stambenih potreba fizičkih lica.

Javni poziv za investitore i fizička i pravna lica – ponuđače stambenih objekata

Član 11

Javni poziv za investitore, pored podataka iz člana 10 stav 3 ove odluke naročito sadrži:

- 1) uslove za učešće u Projektu (dokaz o registraciji u Centralnom registru privrednih subjekata i listu izgrađenih objekata stambenog ili stambeno-poslovnog karaktera, u prethodne četiri godine prije dana objavljivanja javnog poziva, odnosno od dana registracije investitora);
- 2) uslove koje treba da ispunjavaju objekti koje investitor nudi za prodaju (cijena, struktura i lokacija objekata, dokazi o izgradnji odnosno stepenu izgradnje objekata, garancija ponude, dokazi i garancije o završetku izgradnje objekata za objekte koji su u izgradnji i dokazi o ispunjenosti minimalno - tehničkih uslova završenih objekata u skladu sa građevinskim, ekološkim i standardima energetske efikasnosti).

Javni poziv za fizička i pravna lica - ponuđače stambenih objekata pored podataka iz člana 10 stav 3 ove odluke naročito sadrži:

- 1) uslove za učešće u Projektu, (kopija lične karte i izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata);
- 2) uslove koje treba da ispunjavaju stambeni objekti koji se nude za prodaju (cijena, struktura i lokacija objekta, original lista nepokretnosti u kojem je navedeno da nema tereta: „izgrađen bez građevinske dozvole“ odnosno „nema prijavu građenja, ili “nema upotrebnu dozvolu“ odnosno „nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru“, plan dispozicije stambene jedinice R=1:50, za objekte za koje je građevinska dozvola izdata prije 16. oktobra 2013. godine izvještaj ovlašćenog lica da stambeni objekat ispunjava minimalne zahtjeve energetske efikasnosti koji su utvrđeni u skladu Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“, broj 75/15) i izjava fizičkog ili pravnog lica - ponuđača stambenog objekta o namjeri ostajanja pri ponudi do završetka Projekta.

Međusobna prava i obaveze između Ministarstva i izabranih investitora, kao i obaveze investitora i fizičkih i pravnih lica - ponuđača stambenih objekata prema korisnicima Projekta bliže se uređuju sporazumom.

Javni poziv za komercijalne banke

Član 12

Javni poziv za komercijalne banke pored podataka iz člana 10 stav 3 ove odluke sadrži naročito uslove za učešće u Projektu i to: odobrenje Centralne banke Crne Gore da banka može da odobrava hipotekarne kredite fizičkim licima sa rokom dospijanja do 20 godina.

Ponuda komercijalne banke za učešće u Projektu naročito sadrži ukupan iznos sredstava koji banka namjerava da plasira u Projekat i izjavu o uslovima kreditiranja, i ponudu iznosa visine troškova obrade kreditnog zahtjeva.

Međusobna prava i obaveze između Ministarstva, organa državne uprave nadležnog za poslove finansija sa jedne strane i izabranih komercijalnih banaka, sa druge

strane, i obaveze komercijalnih banaka prema korisnicima Projekta bliže se uređuju sporazumom, na koji saglasnost daje Vlada.

Javni poziv za raspodjelu vaučera Član 13

Po sprovedenom javnom pozivu iz čl. 11 i 12 ove odluke, odnosno nakon utvrđivanja liste investitora, fizičkih i pravnih lica – ponuđača stambenih objekata, i komercijalnih banaka iz člana 17 ove odluke Ministarstvo raspisuje javni poziv za fizička lica.

Javni poziv za fizička lica, pored podataka iz člana 10 stav 3 ove odluke naročito sadrži:

- 1) kriterijume na osnovu kojih se vrši raspodjela u skladu sa ovom odlukom;
- 2) spisak komercijalnih banaka koje učestvuju u Projektu;
- 3) spisak objekata, sa podacima o broju, strukturi, lokaciji i cijeni stambenih objekata po m² i podacima o investitoru koji nudi stambene objekte u Projektu;
- 4) spisak stambenih objekata sa podacima o broju, strukturi, lokaciji i cijeni objekata po m², i podacima o fizičkim, odnosno pravnim licima - ponuđačima stambenih objekata;
- 5) spisak dokumentacije koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za učešće u Projektu: kopija lične karte, potvrda o prebivalištu, izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva, broj izdržavanih članova domaćinstva i dokaz o ličnim primanjima i imovinskom stanju;
- 6) način komunikacije sa podnosiocima zahtjeva čija je dokumentacija nepotpuna ili neblagovremeno dostavljena.

Način prijavljivanja Član 14

Ponuda za učešće u Projektu na osnovu javnog poziva iz čl. 11 i 12 ove odluke podnosi se Ministarstvu.

Zahtjev za učešće u Projektu i potrebna dokumentacija, na osnovu javnog poziva za fizička lica iz člana 13 ove odluke podnosi se komercijalnoj banci koju je podnosilac zahtjeva odabrao sa liste komercijalnih banaka koje učestvuju u Projektu.

Komercijalna banka vrši preliminarnu provjeru kreditne sposobnosti podnosioca zahtjeva u skladu sa internim procedurama odobravanja kredita i kreditne politike banke.

Komercijalna banka odmah po prijemu zahtjeva i dokumentacije izdaje podnosiocu zahtjeva potvrdu o predaji zahtjeva sa naznačenim danom, satom i minutom predaje.

Komercijalna banka sačinjava preliminarne izvještaje o kreditnoj sposobnosti podnosilaca zahtjeva, koje zajedno sa primljenim zahtjevima i propratnom dokumentacijom dostavlja Ministarstvu.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana podnosi se na obrascu koji je sastavni dio ove odluke.

Obrađa zahtjeva Član 15

Ministarstvo sistematizuje i obrađuje ponude, zahtjeve i propratnu dokumentaciju investitora, fizičkih i pravnih lica – ponuđača stambenih objekata, komercijalnih banaka i podnosilaca zahtjeva po završenim javnim pozivima.

Sistematizovane i obrađene ponude i zahtjeve sa propratnom dokumentacijom Ministarstvo dostavlja Projektnom odboru iz člana 16 ove odluke na razmatranje i odlučivanje.

Projektни odbor Član 16

Projektom upravlja Projektни odbor.
Projektни odbor imenuje Vlada na predlog Ministarstva.
Projektни odbor ima neparan broj članova.
Projektни odbor ima sekretara.
Projektни odbor odlučuje dvotrećinskom većinom.
Projektни odbor donosi poslovnik o radu.
Administrativno - tehničke poslove za potrebe Projektног odbora vrši Ministarstvo.
Javnost rada Projektног odbora obezbjeđuje se davanjem saopštenja i informacija na internet stranici Ministarstva.

Lista stambenih objekata, ponuđača, komercijalnih banaka i fizičkih lica – podnosilaca zahtjeva - korisnika Projekta Član 17

Listu stambenih objekata, sa podacima o ponuđačima (investitoru, fizičkom ili pravnom licu – ponuđaču stambenog objekta), listu komercijalnih banaka i listu fizičkih lica podnosilaca zahtjeva - korisnika Projekta, utvrđuje Projektни odbor.

Liste iz stava 1 ovog člana utvrđuju se u skladu sa uslovima utvrđenim ovom odlukom i javnim pozivima iz čl. 11, 12 i 13 ove odluke, na osnovu dostavljenih ponuda po javnim pozivima iz čl. 11 i 12 ove odluke i dostavljenih zahtjeva i dokumentacije podnosilaca zahtjeva po javnom pozivu iz člana 13 ove odluke.

Konačne liste iz stava 1 ovog člana objavljuju se na internet stranici Ministarstva.

Rangiranje Član 18

Projektни odbor prilikom utvrđivanja rang liste fizičkih lica - korisnika iz člana 17 ove odluke vrši rangiranje prema vremenu podnošenja zahtjeva iz člana 14 stav 4 ove odluke.

Projektни odbor raspoređuje korisnike rangirane u skladu sa stavom 1 ovog člana u grupe skladu sa članom 5 i članom 6 stav 1 ove odluke, do konačne potrošnje sredstava obezbijeđenih Projektom.

Korisnici iz člana 5 ove odluke imaju prednost u ostvarivanju prava na dodjelu vaučera, bez obzira na vrijeme podnošenja zahtjeva.

Vaučer Član 19

Na osnovu rang liste fizičkih lica – korisnika Projekta, Projektни odbor izdaje vaučer, koji obavezno sadrži iznos maksimalnog kreditnog zaduženja i površinu stambenog objekta.

Fizička lica kojima nije izdat vaučer raspoređuju se na listu čekanja.

Imalac vaučera sa odabranim investitorom, odnosno fizičkim ili pravnim licem – ponuđačem stambenog objekta, zaključuje predugovor o kupovini ponuđenog stambenog objekta koji se nalazi na listi objekata iz člana 17 ove odluke.

Vaučer važi 60 dana od dana izdavanja.

Rok važenja vaučera iz stava 4 ovog člana može da se produži odlukom Projektnog odbora na zahtjev imaoaca vaučera, ali ne duže od 45 dana.

Ako se vaučer ne iskoristi za zaključivanje predugovora o kupovini stambenog objekta u roku iz stava 4 ovog člana ili u produženom roku iz stava 5 ovog člana, imalac vaučera se isključuje sa liste korisnika, a prvi naredni korisnik sa liste čekanja zauzima njegovo mjesto.

Prestanak važenja

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje („Službeni list CG“, broj 72/15).

Stupanje na snagu

Član 21

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

VLADA CRNE GORE

Broj: _____
Podgorica, _____

**Predsjednik,
Duško Marković**