



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Informacija

**o Projektu rješavanja stambenih potreba
građana po povoljnim uslovima - nastavak
Projekta 1000+ III faza, s Predlogom ugovora o
pružanju usluga**

maj 2018.

1. UVOD

Projekat rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima –Projekat 1000+ implementiran je u dvije faze: I faza u periodu 2010-2011 godine i II faza u periodu 2015-2016 godine. Projekat je sproveden u saradnji i kroz kreditni aranžman sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope - CEB.

U prvoj fazi Projekta 1000+, kredit je odobren za 433 porodična domaćinstva, a stambeno pitanje je tada riješilo 1239 građana Crne Gore koji su navedeni kao članovi tih domaćinstava. Ukupan iznos realizovanih sredstava, za prvu fazu, iznosio je 18.193.011,69 eura. i obuhvatao je iznos kredita odobrenog Vladi Crne Gore od strane CEB-a, ulog domaćih komercijalnih banaka i ulog građana.

U drugoj fazi Projekta koji je implementiran 2015-2016 godine kredit je odobren za 376 porodična domaćinstva, a stambeno pitanje je riješilo 910 građana Crne Gore koji su navedeni kao članovi tih domaćinstava. Ukupan iznos realizovanih sredstava, za drugu fazu, iznosio je 17.172.810,94 eura i obuhvatao je kao i u predhodnoj fazi iznos kredita CEB-a u od 50%, komercijalnih banaka od 45% i ulog građana od 5%..

50% kreditnog aranžmana – izvor CEB – 8.586.405,47€.

45% vrijednosti Projekta, - 7.275.449,19 €.

Učešće građana (utvrđeno je na nivou od najmanje 5% vrijednosti) -1.310.956,27 €.

Kroz II fazu projekta korisnicima je ponuđeno da kupe stambene jedinice čija najveća kupoprodajna cijena m2 neto korisne površine iznosi 1089 eura/m2. Definisan je izuzetak da se u projektu mogu ponuditi objekti čija je cijena do 1200eura/m2, te da razliku u cijeni između 1089 eura/m2 i 1200eura/m2 plaća korisnik iz sopstvenih sredstava.

Obje faze Projekta su uspješno realizovane, jer je uspostavljena efikasna organizaciona struktura, koja uključuje koordinaciju nadležnih institucija Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva finansija, Projektni odbor, jedinicu za implementaciju Projekta, sprovođenje komunikacione strategije.

Realizacijom Projekta 1000+ ostvaren je pozitivan uticaj na podsticanje građevinskog i bankarskog sektora da povećaju ekonomsku aktivnost u oblasti poslova sa nepokretnostima, sa posebnim naglaskom na podsticanje građenja stambenih objekata u skladu sa ekološkim standardima gradnje.

2. AKTIVNOSTI SPROVEDENE NA PRIPREMI NOVOG PROJEKTA

Zakonom o budžetu Crne Gore za 2017. godinu predviđeno je kreditno zaduženje kod Banke za razvoj Savjeta Evrope – CEB u iznosu od 10 miliona eura za implementaciju Projekta rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima.

Zaključcima Vlade CG br: 07-2706 od 14. septembra 2017. godine, Vlada je usvojila Program socijalnog stanovanja i zadužila Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji

sa Ministarstvom finansija preduzme sve aktivnosti na pripremi i implementaciji Projekta rješavanja stambenih pitanja građana po povoljnim uslovima u saradnji sa CEB-om.

Povodom navedenog, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je uspostavilo saradnju sa predstavnicima Banke za razvoj Savjeta Evrope i formiralo međuresornu radnu grupu sa zadatkom pripreme Aplikacije za zajam kao i ostalih pretpostavki za sprovođenje projekta, u čijem sastavu su pored predstavnika Ministarstva održivog razvoja i turizma i predstavnici Ministarstva finansija, Ministarstva ekonomije i Nacionalne jedinica za implementaciju projekata iz oblasti komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine - PROCON.

Ministarstvo finansija je krajem oktobra 2017. godine, dostavilo kreditni zahtjev koji je izradila Radna grupa, shodno proceduri podnošenja aplikacije Generalnom sekretarijatu Savjeta Evrope, odnosno Guverneru Banke za razvoj Savjeta Evrope, posredstvom stalne misije Crne Gore u Strazburu.

Na sjednici Administrativnog odbora CEB-a od 17. novembra 2017. godine kreditni zahtjev je razmatran i odobren, te su se stekli uslovi za potpisivanje Ugovora o kreditu sa CEB-om. Zaključcima br.07-3839 od 21. decembra 2017. godine, Vlada Crne Gore je prihvatila Okvirni ugovor o zajmu između Banke za razvoj Savjeta Evrope i Crne Gore i ovlastila Ministra finansija da potpiše predmetni ugovor. Ugovor je potpisan 29.12.2017. godine.

Uslov za realizaciju Ugovora o kreditu sa CEB-om je priprema Priručnika za implementaciju projekta za rješavanje stambenih potreba građana po povoljnim uslovima.

3. CILJ PROJEKTA

Projekat predstavlja projekat socijalnog stanovanja za građane sa srednjim i nižim primanjima koja po tržišnim uslovima ne mogu riješiti stambenu potrebu.

Glavni cilj treće faze projekta je da se riješi stambena potreba za oko 400 domaćinstava koja ispunjavaju uslove propisane Odlukom o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stana, odnosno stambenog objekta za socijalno stanovanje („Sl.list CG“, broj 27/18) (u daljem tekstu: Odluka) i javnim pozivima. Kroz ovaj projekat, Vlada nastoji da ostvari dva posebna cilja:

- (i) povećati pristup stanovanju domaćinstvima koja ispunjavaju uslove kroz program dodjele dugoročnih hipotekarnih kredita sa značajnim socijalnim efektima i,
- (ii) podsticaj građevinskom i bankarskom sektoru sa ciljem povećanja ekonomske aktivnosti na tržištu nepokretnosti, sa posebnim naglaskom na podsticanje građenja stambenih objekata u skladu sa kriterijumima zaštite životne sredine i ekološkim standardima gradnje.

Kroz ovaj Projekat krajnjim korisnicima Projekta - kupcima stanova obezbijediće se:

- 1) fiksna kamatna stopa do 2,99% na godišnjem nivou za hipotekarni kredit, na period otplate do 20 godina;
- 2) Kupoprodajna cijena m² neto korisne površine individualnog stambenog objekta, koja ne može biti veća od 1100 eura;
- 3) Cijene notarskih usluga umanjene za 50% od usvojenih cijena notarskih usluga;
- 4) Povoljnosti kod osiguravajućih društava, u odnosu na važeće cijene usluga osiguranja nepokretnosti i osiguranja života.

4. VRIJEDNOST PROJEKTA

Ukupna vrijednost Projekta planirana je na iznos od 20 miliona eura. Procijenjeno je da se sa navedenim iznosom može obezbijediti oko 400 stambenih jedinica korisnicima Projekta, što čini oko 1000 korisnika, koji broj je približno određen prema strukturi domaćinstava iz prethodno realizovanih faza Projekta.

5. NAČIN FINANSIRANJA

Projekat će se finansirati:

- sredstvima kredita CEB-a u iznosu od 10 miliona eura - 50% ukupne vrijednosti Projekta (1,5% CEB sredstava iskoristiće se za troškove implementacione jedinice i implementaciju komunikacione strategije);
- sredstvima komercijalnih banaka koje prijave učešće u Projektu - 50% ukupne vrijednosti Projekta i
- opciono - uloga korisnika (u slučaju uloga korisnika umanjuje se učešće banke).

Kroz ovaj projekat, Vlada Crne Gore će obezbijediti uštedu za fizička lica –korisnike Projekta, koja predstavlja razliku između Projektom definisane kamatne stope i tržišne kamatne stope po kojima komercijalne banke plasiraju stambene kredite. Procijenjeno je da će uštede za krajnje korisnike projekta dostići iznos od najmanje 4 miliona €, što predstavlja Vladin doprinos krajnjim korisnicima. Dakle, obezbjeđivanjem kroz ovaj Projekat nižih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope koje komercijalne banke nude na tržištu, omogućava da se postigne ciljni odnos između servisiranja dugova i primanja. Poređenja radi prosječne tržišne stope na stambene kredite se kreću u visini od 4 do 6% fiksno, dok će se kroz ovaj Projekata obezbijediti fiksna kamatna stopa u visini do 2,99%.

U cilju obezbjeđenja subvencije na kamatnu stopu odnosno, kamatne stope od 2,99% krajnjim korisnicima, bankama će se plasirati sredstva kredita CEB-a obezbijeđena Okvirnim ugovorom o zajmu potpisanim u decembru 2017. godine između CEB-a i Vlade Crne Gore-Ministarstva finansija, bez kamate.

6. UPRAVLJANJE PROJEKTOM I IMPLEMENTACIJA

Institucije nadležne za različite aspekte upravljanja projektom

- I. **Ministarstvo održivog razvoja i turizma** je organ nadležan za sprovođenje projekta.
- II. **Ministarstvo finansija** je zajmoprimac, te su svi finansijski aspekti Projekta u nadležnosti Ministarstva finansija. To između ostalog, podrazumijeva postojanje posebnog računa za uplatu kamate, glavnice i drugih troškova od strane banaka koje će učestvovati u Projektu a iz kojih će se vršiti otplata kredita prema CEB-u, saradnja sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma u pogledu upravljanja državnim kamatnim subvencijama, ugovorni odnos sa komercijalnim bankama, prenos sredstava iz kredita CEB-a bankama učesnicama u

projektu na osnovu dokazane potražnje, kao i monitoring i izvještavanje o finansijskom vođenju Projekta Vladi, Projektnom odboru i CEB-u.

- III. Jedinica za implementaciju projekta (u daljem tekstu: JIP)** - PROCON doo Nacionalna jedinica za implementaciju projekata iz oblasti komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine, je vršila poslove implementacione jedinice i u prethodno realizovanim fazama Projekta 1000+. Poslovi JIP će se definisati Ugovorom, a odnose se na učešće u pripremi javnih poziva za fizička lica - korisnike, komercijalne banke, investitore, odnosno fizička i pravna lica ponuđače stambenih jedinica, raspisivanje tendera za sprovođenje komunikacione strategije, redovno izvještavanje i informisanje Projektnog odbora, Vlade i CEB-a po naknadno utvrđenoj dinamici u saradnji sa svim stranama koje učestvuju u realizaciji Projekta; razmjenu informacija sa potencijalnim korisnicima, bankama, investitorima i građevinskim kompanijama; objavljivanje javnih poziva, povezane administrativno tehničke poslove za potrebe Projekta, formiranje arhive i elektronske baze podataka o: podnosiocima zahtjeva, korisnicima koji ispunjavaju uslove javnog poziva, potencijalnim investitorima i fizičkim i pravnim licima ponuđačima stambenih bjekata, i dr.
- IV. Projektni odbor** - Ministarstvo održivog razvoja i turizma će preko rada Projektnog odbora biti odgovorno za donošenje odluka i upravljanje Projektom. Projektni odbor će nadgledati rad JIP, vršiti nadzor nad postupkom odabira korisnika i donositi s tim povezane odluke. Projektni odbor shodno odredbama Odluke, imenuje Vlada na predlog Ministarstva, ima neparan broj članova, te odlučuje dvotrećinskom većinom. Projektni odbor utvrđuje listu investitora i komercijalnih banaka, kao i listu korisnika, u skladu sa kriterijumima utvrđenim Odlukom.

Shodno elementima utvrđenim u pregovorima sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope, koji su sastavni dio Okvirnog ugovora o zajmu koji je potpisam između države Crne Gore i CEB-a, a radi efikasnije implementacije i pravovremenog izvještavanja, kao i ispunjavanja pretpostavki koje se odnose na imenovanje tijela koje će biti odgovorno za donošenja odluka i nadzor nad implementacijom Projekta neophodno je imenovati jedinicu za implementaciju projekta – JIP i Projektni odbor. Shodno Okvirnom ugovoru o zajmu iznos do 1,5% sredstava zajma (do 150.000,00€) će se koristiti za implementaciju Projekta, odnosno sprovođenje komunikacione strategije i drugih projektnih aktivnosti. Upravljanje ovim sredstvima je u nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma, koje će posredstvom Ugovora o pružanju usluga angažovati Jedinicu za implementaciju projekta, koja će obezbijediti stručnu pomoć u realizaciji aktivnosti definisanih Predlogom ugovora o pružanju usluga. Ministarstvo će nadgledati rad JIP-a tokom procesa implementacije projekta.

Javni pozivi

Ministarsvo održivog razvoja i turizma će na osnovu čl. 12, 13 i 14 Odluke a preko JIP-a objaviti tri javna poziva:

- **Prvi javni poziv će se raspisati za komercijalne banke** koje treba da obezbijede finansijske usluge u Projektu te će naročito sadržati: uslove za učešće u Projektu i to: odobrenje Centralne banke Crne Gore da banka može da odobrava hipotekarne kredite

fizičkim licima sa rokom dospjeća do 20 godina. Ponuda banke za učešće u Projektu obavezno sadrži ukupan iznos sredstava koji banka namjerava da plasira u Projektu, izjavu o uslovima kreditiranja, ponudu iznosa visine troškova obrade kreditnog zahtjeva, i sl.

- **Drugi javni poziv će se raspisati za investitore - privredna društva čija je pretežna djelatnost građenje objekata i za fizička lica i pravna lica – ponuđače stambenih objekata, radi formiranja ponude stambenih jedinica u Projektu.** Javni poziv sadrži: uslove za učešće privrednih društava u Projektu (dokaz o registraciji u Centralnom registru privrednih subjekata, listu izgrađenih objekata stambenog ili stambeno-poslovnog karaktera, u poslednjih četiri godine, odnosno od dana registracije investitora, i dr.) i uslove koje treba da ispunjavaju objekti koje investitor nudi za prodaju (cijena, struktura i lokacija objekata, dokazi o izgradnji odnosno stepenu izgradnje objekata, dokazi i garancije o završetku izgradnje objekata za objekte koji su u izgradnji, dokazi o ispunjenosti minimalno - tehničkih uslova završenih objekata u skladu sa građevinskim, ekološkim i standardima energetske efikasnosti, i sl.), i uslove za fizička i pravna lica koja žele da ponude prodaju stambenih jedinica kroz Projekat. U ovoj fazi će biti u ponudi i stanovi iz starogradnje, koje mogu nuditi i fizička i pravna lica. Pored toga, da prodavac stambene jedinice mora imati posjedovni list bez tereta, jedan od ključnih uslova je i da ta stambena jedinica mora ispunjavati minimalne uslove energetske efikasnosti. Energetski pregled obuhvata prikupljanje podataka o karakteristikama objekta koje utiču na potrošnju energije i utvrđivanje finalne potrošnje energije. Energetski pregled vrši lice koje ima ovlašćenja za vršenje energetskih pregleda, izdata od strane Ministarstva ekonomije. Ovaj izvještaj je neophodan samo za zgrade, odnosno stanove, koji su izgrađeni prije 2013. godine.
- **Treći javni poziv će se raspisati za raspodjelu vaučera za fizička lica – korisnike Projekta odnosno domaćinstva zainteresovana za kupovinu ponuđenih stanova.** Ovaj javni poziv obavezno sadrži: kriterijume na osnovu kojih se vrši raspodjela, spisak komercijalnih banaka koje učestvuju u Projektu, spisak investitora i fizičkih lica koji nude stambene objekte u Projektu sa brojem, strukturom, lokacijom i cijenama tih objekata po m², spisak dokumentacije i podataka 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 i slično.

Vremenski okvir realizacije

Decembar 2017. godine - mart 2019.godine

7. KORISNICI

Projekat je u osnovi koncipiran da izađe u susret različitim socijalnim grupama. Problemi sa obezbjeđenjem sredstava za rješavanje stambenog pitanja ne pogađaju samo osjetljive grupe, već i domaćinstva sa primanjima koja su na nivou prosječne zarade ili niže kao što su nastavnici, službenici, medicinsko osoblje, radnici i mlade porodice. Cilj Projekta je stvaranje

„bankovne“ potraživačke grupe na stambenom tržištu. Korisnici mogu kupiti stanove koji odgovaraju broju članova porodičnog domaćinstva, dok mlade porodice mogu kupiti po jednu dodatnu sobu.

- **Cijena stambenih jedinica**

Korisnicima će biti ponuđeno da kupe stambene jedinice čija najveća kupoprodajna cijena m² neto korisne površine iznosi 1100 eura/m².

Ciljne grupe

Određene su ciljne grupe, odnosno propisano da će se;

- 40% ukupnog broja stambenih jedinica dodijeliti korisnicima iz javnog sektora,
- 30% bračnim, odnosno vanbračnim supružnicima do 35 godina života,
- 30% ostalim korisnicima.

Ostavljena je mogućnost „prelivanja“ definisanih kvota, ukoliko se dogodi da ne bude dovoljan broj korisnika određene ciljne grupe, a u cilju potrošnje projektnih sredstava i uspješnosti Projekta.

Definisani su prioritetne ciljne grupe u okviru ciljnih grupa, shodno Zakonu o socijalnom stanovanju i tu spadaju: 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.

- **Prihod**

Propisan je maksimalan kumulativan prihod domaćinstva koje želi da učestvuje u Projektu, kao jedan od uslova za učešće. Granica u primanjima upućuje na OECD „Oksford“ ekvivalentnu skalu za ograničenje prihoda u različitim stambenim programima. „Oksford“ skala podrazumijeva koeficijent 1 za jednog odraslog člana, koeficijent 0,7 za svakog dodatnog odraslog člana kao i koeficijent 0,5 za svako maloljetno dijete, odnosno korisnika, čiji kumulativni prihod 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.

- **Kamatna stopa i period otplate**

Dugoročni krediti će se dodjeljivati uz fiksnu kamatnu stopu do 2,99% na godišnjem nivou, na period do 20 godina. Učešće korisnika je opciono.

- **Postupak odabira učesnika Projekta i dodjeljivanja vaučera**

Postupak odabira korisnika, investitora, fizičkih i pravnih lica - ponuđača, i banaka propisan je Odlukom.

Odluke o odabiru, na osnovu kriterijuma predviđenih Odlukom i javnim pozivima donosi Projektni odbor.

Zahtjev za učešće u Projektu, na osnovu javnog poziva, korisnik podnosi komercijalnoj banci koju je odabrao sa liste komercijalnih banaka koje učestvuju u Projektu.

Komercijalna banka vrši provjeru kreditne sposobnosti podnosioca zahtjeva u skladu sa internim procedurama odobravanja kredita i kreditne politike banke, i dužna je da po prijemu zahtjeva izda podnosiocu potvrdu o predaji zahtjeva sa naznačenim danom, satom i minutom predaje. Banka je dužna da sačini izvještaj o kreditnoj sposobnosti korisnika koji zajedno sa primljenim zahtjevima i prpratnom dokumentacijom dostavlja JIP-u, odnosno Projektom odbor.

Projektni odbor vrši rangiranje podnijetih zahtjeva (ukoliko ispunjavaju opšte uslove za učešće u projektu definisane Odlukom) u odnosu na vrijeme podnošenja zahtjeva. Naime, usvojen je opšti princip „Prvi u vremenu, jači u pravu“ uz izuzetak koji važi za prioritete ciljne grupe.

Korisnicima koji se nalaze na utvrđenoj rang listi izdaje se vaučer - potvrda da je ispunio uslove za dodjelu kredita, odnosno kupovinu stambenog objekta koji obavezno sadrži iznos maksimalnog kreditnog zaduženja i površinu stambenog objekta.

Konstatacije:

- Prema podacima MONSTAT-a, u Crnoj Gori ima manje od 300 stambenih jedinica na 1 000 stanovnika, što je ispod prosjeka EU koji iznosi 430 stambenih jedinica na 1 000 stanovnika. Prosječna površina po stanovniku je samo 25 m², u odnosu na prosjek od 34 m² u EU. Može se konstatovati da je gradnja novih stambenih jedinica nedovoljna. Postoji značajna potreba za dodatnom gradnjom, naročito na tržištu za domaćinstva sa niskim i srednjim primanjima. Tražnja za kupovinom i uzimanjem pod zakup cjenovno dostupnog stambenog prostora velika je u svim regionima, i u regionima koji ostvaruju rast (Podgorica i primorski region) gdje su još uvijek prisutne visoke tržišne cijene, kao i u siromašnijim regionima zbog generalno manjeg obima ponude. Ipak, obim i vrsta tražnje razlikuju se od regiona do regiona.
- Prema popisu iz 2011. godine u Crnoj Gori ima 192 242 domaćinstava, od kojih je više od 18 000 podstanara, koja spadaju u domaćinstva sa nižim ili srednjim primanjima. Takođe, prema zvaničnim podacima, u Crnoj Gori očigledna je neravnomjerna vlasnička raspoređenost stambenog prostora. Prema podacima iz Nacionalne stambene strategije procjenjuje se da je potrebno da se izgradi 20.000 - 25 000 jedinica da bi se pokrile urgentne potrebe za stambenim prostorom. To predstavlja 10% ukupnog broja postojećih stambenih jedinica.
- Očekuje se da će socijalni uticaj Projekta biti veoma pozitivan imajući u vidu da je njegov opšti cilj da se stanovništvu sa niskim i srednjim primanjima olakša da steknu vlasništvo nad svojim stanom putem mehanizma finansiranja koje odgovara njihovim mogućnostima, i da se za oko 400 domaćinstava (što čini oko 1 000 korisnika) obezbijede dostupne i odgovarajuće stambene jedinice.
- Kao što je već navedeno, projekat će dati indirektni impuls građevinskom i bankarskom sektoru, te doprinijeti očuvanju radnih mjesta u sektoru građevinarstva, naročito u manje razvijenim regionima države.

- Ekološki aspekti i aspekti energetske efikasnosti važni su indikatori za ocjenjivanje prilikom odabira stanova koji će biti ponuđeni korisnicima. Kriterijumi će se utvrditi na osnovu elaborata o energetske karakteristikama zgrade koje je ponuđač -investitor dužan da dostavi u dokumentaciji, ili na osnovu nalaza ovlašćenih auditora, ukoliko je zgrada izgrađena u periodu kada nije bila propisana obaveza izrade navedenog elaborata.
- U svijetlu analize problema i u skladu sa procjenom postojećeg okvira socijalnog stanovanja, opšti cilj Projekta je da se građanima Crne Gore omogući rješavanje stambenih pitanja po povoljnim uslovima, na transparentan način.
- Pored opšteg cilja projekat treba da ostvari i niz specifičnih ciljeva: da se unaprijedi stambeni fond i podstakne stambena izgradnja.
- Prilikom realizacije Ministarstvo će pružati svu neophodnu podršku u cilju unaprijeđenja uspješnosti Projekta u vidu organizacije, održavanja javne promocije projekta, brojnih sastanaka sa poslodavcima sa ciljem pospješivanja finansijske pomoći zaposlenima za učešće u projektu.
- U cilju obezbjeđenja subvencije na kamatnu stopu odnosno, kamatne stope od 2,99% krajnjim korisnicima, bankama će se plasirati sredstva kredita CEB-a obezbijedena Okvirnim ugovorom o zajmu potpisanim u decembru 2017. godine između CEB-a i Vlade Crne Gore-Ministarstva finansija, bez kamate.
- Donošenjem Zakona o socijalnom stanovanju utvrđen je zakonski okvir za obezbjeđivanje adekvatnog standarda stanovanja za sva domaćinstva koja sa stanovišta zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu. Članom 24 Zakona predviđeno je da se subvencije za socijalno stanovanje dodjeljuju odlukom Vlade, i ostvaruju, između ostalog, subvencioniranjem kamatnih stopa za komercijalne hipotekarne kredite odobrene korisniku za kupovinu ili izgradnju stambenog prostora.
- Shodno elementima utvrđenim u pregovorima sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope, koji su sastavni dio Okvirnog ugovora o zajmu koji je potpisam između države Crne Gore i CEB-a, a radi efikasnije implementacije i pravovremenog izvještavanja, neophodno je imenovati jedinicu za implementaciju projekta – JIP i Projektni odbor.
- Predlogom ugovora o pružanju usluga između Ministarstva održivog razvoja i turizma i PROCON doo Nacionalne jedinica za implementaciju projekata iz oblasti komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine definisani su poslovi JIP-a.

Imajući u vidu date konstatacije, predlažemo Vladi Crne Gore da usvoji sljedeće:

Z A K L J U Č K E

1. Vlada Crne Gore je, na sjednici od _____ 2018. godine, razmotrila i usvojila Informaciju o Projektu rješavanja stambenih pitanja građana po povoljnim uslovima – nastavak Projekta 1000+ III Faza, s Predlogom ugovora o pružanju usluga.

2. Vlada Crne Gore je prihvatila Ugovor o pružanju usluga između Ministarstva održivog razvoja i turizma i PROCON doo Nacionalne jedinica za implementaciju projekata iz oblasti komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine.
3. Ovlašćuje se Pavle Radulović, ministar održivog razvoja i turizma, da potpiše ugovor iz tačke 2. ovih zaključaka.
4. Zadužuje se Ministarstvo finansija i Ministarstvo održivog razvoja i turizma da nakon okončanja Javnog poziva za komercijalne banke, dostavi Vladi Crne Gore na razmatanje i usvajanje Sporazume o poslovnoj saradnji sa kvalifikovanim bankama.
5. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da organizuje i koordinira radom Projektnog odbora za upravljanje Projektom rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima – Projekat 1000+.
6. Vlada Crne Gore je saglasna da će se, shodno odredbama Okvirnog ugovora o zajmu između CEB-a i države Crne Gore, sredstva za rad Jedinice za implementaciju Projekta-PROCON doo i Projektnog odbora, obezbijediti iz sredstava zajma.

P R E D L O G

U G O V O R
O PRUŽANJU USLUGA

Ugovorne strane:

**Ministarstvo održivog razvoja i turizma -
Podgorica,**

Adresa: IV Proleterske broj 19

PIB: 02760517

koje zastupa Pavle Radulović, ministar

(u daljem tekstu: **Naručilac**)

i

**D.O.O. „Project-Consulting“ – Podgorica -
PROCON**

Adresa: Ivana Milutinovića bb, Podgorica

Crnogorska Komercijalna Banka AD – Podgorica

Ž. r.: 510-23425-90

PIB: 02730430

PDV reg. br.: 30/31-08382-5

Koje zastupa V.D. Izvršni direktor Sanja Mugoša

(u daljem tekstu: **Izvršilac**)

su se saglasile da:

U skladu sa članom 6 Odluke o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću "Project-Consulting"- Podgorica ("Službeni list CG" broj 7/08 od 01.02.2008.god. i članom 12 Statuta društva sa ograničenom odgovornošću "Project-Consulting"- Podgorica kojim je definisana djelatnost Društva sadržana u pružanju stručne pomoći na realizaciji programa iz oblasti komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine koje donosi Osnivač odnosno Vlada Crne Gore, u dijelu koji se odnosi na ugovore Osnivača sa međunarodnim finansijskim institucijama i odgovorajućim fondovima Evropske unije, i u skladu sa zaključcima Vlade Crne Gore usvojenim na sjednici od _____2018.godine, zaključuju Ugovor o pružanju usluga.

PREAMBULA

Zaključcima br.07-3839 od 21. decembra 2017. godine, Vlada Crne Gore je prihvatila Okvirni ugovor o zajmu između Banke za razvoj Savjeta Evrope i Crne Gore za realizaciju „Projekta rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima - projekat 1000+“ (u daljem tekstu: Projekat). Ugovor je potpisan 26.12.2017. godine.

Projekat ima za cilj, rješavanje stambenih potreba građana odnosno domaćinstava ali i politiku stimulansa građevinskoj industriji i bankarskom sektoru.

Ukupna vrijednost projekta planirana je na iznos od 20 miliona eura. Projekat će se finansirati sredstvima kredita CEB-a u iznosu od 10 miliona eura - 50% ukupne vrijednosti Projekta, sredstvima komercijalnih banaka koje prijave učešće u Projektu - 50% ukupne vrijednosti Projekta.

Kroz ovaj projekat, Vlada Crne Gore će obezbijediti uštedu za građane, odnosno porodična domaćinstva, koja podnesu zahtjev i ostvare pravo na dodjelu dugoročnog stambenog kredita na osnovu vaučera, koja predstavlja razliku između Projektom definisane kamatne stope i tržišne kamatne stope po kojima komercijalne banke plasiraju stambene kredite. Dakle, obezbjeđivanjem nižih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope koje komercijalne banke nude na tržištu, omogućava da se postigne ciljni odnos između servisiranja dugova i primanja. Poređenja radi prosječne tržišne stope na stambene kredite se kreću u visini od 5-6% fiksno, dok će se kroz ovaj Projekat obezbijediti fiksna kamatna stopa u visini do 2,99%.

PREDMET UGOVORA

Član 1

Predmet ovog Ugovora je pružanje usluga iz djelatnosti Izvršioca, a koje su definisane Projektom, za potrebe Naručioca.

OBAVEZE IZVRŠIOCA

Član 2

Izvršilac će, po nalogu Naručioca, u svojstvu Jedinice za implementaciju Projekta obezbijediti stručnu pomoć u realizaciji aktivnosti definisanih u Prilogu 1 koji je sastavni dio ovog ugovora.

Član 3

Za izvršenje obaveza iz člana 2 ovog ugovora Izvršilac će obezbijediti kadrovske i tehničke uslove, kao i potrebnu opremu za efektivnu realizaciju ugovorenih obaveza u skladu sa članom 2 ovog Ugovora i u skladu sa aktivnostima definisanim Prilogom 1 koji čini sastavni dio ovog Ugovora.

OBAVEZE NARUČIOCA

Član 4

Naručilac je obavezan da:

- blagovremeno informiše Izvršioca o svim aspektima relevantnim za predmet Ugovora i učini raspoloživom dokumentaciju potrebnu za izvršenje naloga datih Izvršiocu;
- povratno komentariše kvalitet i stepen upotrebljivosti dokumentacije, aktivnosti i zadataka koje obavi Izvršilac, u cilju njihovog korigovanja, i
- obezbijedi učešće svojih stručnjaka za izvršenje pojedinih naloga, kada je to neophodno.

Dokumenti ili izvještaji pripremljeni od strane Izvršioca će se smatrati odobrenim od strane Naručioca ako isti izričito ne obavijesti Izvršioca o svojim komentarima najkasnije u roku od 15 dana od prijema istih.

KOORDINACIJA

Član 5

Izvršilac će realizovati svoje obaveze u skladu sa obavezama definisanim ovim Ugovorom, Prilogom 1 ovog ugovora i na osnovu pojedinačnih pisanih naloga dobijenih od strane Naručioca.

IZVJEŠTAVANJE NARUČIOCA

Član 6

Izvršilac će o svojim realizovanim aktivnostima redovno izvještavati Naručioca u skladu sa dinamikom izvještavanja koja je utvrđena u Projektu.

Izvršilac će takođe, po zahtjevu Naručioca, pripremati ad-hoc izvještaje.

Izvršilac će pripremati i izvještaje za potrebe Naručioca, a koji su vezani za realizaciju ugovorenih obaveza koje proizilaze iz Projekta, u kojem je Izvršilac angažovan u svojstvu jedinice za implementaciju Projekta.

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 7

Obaveza Naručioca je da za izvršene usluge navedene u članu 2 ovog Ugovora uplati ukupan iznos u visini do 150.000,00 € (slovima: sto pedeset hiljada eura) sa uračunatim PDV-om.

Plaćanje će se vršiti u roku od 15 dana od dana ispostavljanja fakture za troškove pojedinačnih realizovanih aktivnosti, u skladu sa ovim ugovorom.

Naručilac će uplatu sredstva izvršavati na žiro račun Izvršioca: Crnogorska komercijalna Banka, AD – Podgorica: ž. r.: 510-23425-90.

ROKOVI

Član 8

Izvršilac će svoje obaveze iz člana 2 ovog Ugovora izvršavati u roku koji je definisan ovim Ugovorom, kao i rokovima koji su definisani Planom implementacije Projekta-Prilog 2, koji je sastavni dio ovog Ugovora za koji je Izvršilac angažovan u svojstvu Jedinice za implementaciju Projekta.

TAJNOST

Član 9

Sve informacije kojima ugovorne strane raspolažu u cilju realizacije ugovorenih usluga smatraju se poslovnom tajnom.

Izvršilac je dužan da obezbjedi da svi njegovi uposlenici i eventualni spoljni saradnici, angažovani na predmetu ovog Ugovora, sa punom diskrecijom tretiraju sve materijale i informacije dobijene od Naručioca, kao i one dokumente i podatke koji proisteknu iz angažovanja Izvršioca po ovom Ugovoru.

SUDSKA NADLEŽNOST

Član 10

Sve eventualne nesporazume do kojih dođe u toku realizacije Ugovora rješavaće nadležni sud u Podgorici.

ZAVRŠNA ODREDBA

Član 11

Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja, i važi do 31.maja 2019. godine, sa mogućnošću njegovog produžetka potpisivanjem Aneksa i to najmanje mjesec dana prije isteka važnosti.

Ugovorne strane imaju pravo na prijevremeni raskid ovog Ugovora pod uslovima propisanim zakonom.

Ovaj Ugovor je sačinjen u četiri istovjetna i jednakovažna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva primjerka.

U Podgorici, -----2018.god.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

**MINISTAR
Pavle Radulović**

**D.o.o »Project-Consulting«-Podgorica
PROCON**

**V.D. IZVRŠNOG DIREKTORA
Sanja Mugoša**

PROJEKTNİ ZADACI

**Jedinice za implementaciju projekta DOO „Project-Consulting“-Podgorica-
PROCON na realizaciji projekta**

**„Projekat rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima -
projekat 1000+ - III faza“**

ZADACI JEDINICE ZA IMPLEMENTACIJU PROJEKTA - DOO „PROJECT-CONSULTING“ - PODGORICA - PROCON

- 1) redovni izvještaji i ad hoc informacije Naručiocu, Projektnom odboru za upravljanje Projektom rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima – Projekat 1000+, Vladi i CEB-u, po naknadno utvrđenoj dinamici sa uključenim stranama u realizaciji Projekta, na crnogorskom i na engleskom jeziku;
- 2) administrativno - tehničke poslove za potrebe Projektnog odbora;
- 3) priprema i raspisivanje tendera za implementaciju komunikacione strategije;
- 4) monitoring nad realizacijom komunikacione kampanje;
- 5) razmjena informacija sa potencijalnim korisnicima, bankama, investitorima i fizičkim i pravnim licima – ponuđačima stambenih objekata;
- 6) objavljivanje Javnog poziva 3 - za potencijalne korisnike zainteresovane za kupovinu ponuđenih stanova;
- 7) osmišljavanje i izrada baze podataka koja će sadržati informacije o potencijalnim korisnicima, bankama i investitorima i fizičkim i pravnim licima – ponuđačima stambenih objekata;
- 8) formiranje arhive i elektronske baze podataka o:
 - a) **potencijalnim korisnicima** (minimum podataka u bazi vezan je za: popunjen zahtjev, kopiju lične karte ili druge javne isprave na osnovu koje se utvrđuje identitet, izvod iz lista nepokretnosti, rješenje nadležne institucije o invaliditetu, potvrda o iznosu ličnih primanja članova domaćinstva, kao i ostale informacije definisane javnim pozivom),
 - b) **korisnicima koji ispunjavaju uslove javnog poziva** (minimum podataka u bazi vezan je za: odluku Projektnog odbora o dodjeli vaučera, popunjen zahtjev, kopiju lične karte ili druge javne isprave na osnovu koje se utvrđuje identitet, izvod iz lista nepokretnosti, rješenje nadležne institucije o invaliditetu, potvrda o iznosu ličnih primanja članova domaćinstva, kao i ostale informacije definisane javnim pozivom),
 - c) **potencijalnim investitorima –privrednim društvima čija je pretežna djelatnost izgradnja objekata i fizičkim i pravnim licima – ponuđačima stambenih objekata** (minimum podataka u bazi vezan je za: kontakt podatke; kratak opis projekta, i to: plan lokacije u razmjeri 1:500, osnove stambenog objekta u razmjeri 1:50, presjeci stambenog objekta u razmjeri 1:50, izgled ili fasada u razmjeri 1:50; ispunjenost propisanih minimalnih tehničkih uslova izgradnje, energetska efikasnost, veličina stambenih jedinica sa dispozicijom prostorija, cijena m2 korisne površine, ukupnu cijenu pojedinačne stambene jedinice, fotografije ponuđenog objekta),
 - d) **izabranim investitorima i fizičkim i pravnim licima –ponuđačima stambenih objekata** (minimum podataka u bazi vezan je za: odluku Projektnog odbora o izboru investitora i fizičkih i pravnih lica – ponuđača stambenih objekata; kontakt podatke; kratak opis projekta, i to: plan lokacije u razmjeri 1:500, osnove stambenog objekta u razmjeri 1:50, presjeci stambenog objekta u razmjeri 1:50, izgled ili fasada u razmjeri 1:50; ispunjenost propisanih minimalnih tehničkih uslova izgradnje, energetska efikasnost, veličina stambenih jedinica sa dispozicijom prostorija, cijena m2 korisne površine, ukupnu cijenu pojedinačne stambene jedinice, fotografije ponuđenog objekta).

- e) **potencijalnim komercijalnim bankama** (minimum podataka u bazi vezan je za: kontakt podatke; odobrenje Centralne banke Crne Gore da može odobravati hipotekarne kredite fizičkim licima sa rokom dospeljeća od 20 godina, ponuđenu kamatnu stopu, vrijednost administrativnih troškova, ukupan iznos sredstava koje banka namjerava finansirati u projektu, izjavu o uslovima kreditiranja)
 - f) **izabranim komercijalnim bankama** (minimum podataka u bazi vezan je za: odluku Projektnog odbora o izboru komercijalne banke; kontakt podatke; odobrenje Centralne banke Crne Gore da može odobravati hipotekarne kredite fizičkim licima sa rokom dospeljeća od 20 godina, ponuđenu kamatnu stopu, vrijednost administrativnih troškova, ukupan iznos sredstava koje banka namjerava finansirati u projektu, izjavu o uslovima kreditiranja).
- 9) dnevno ažuriranje baze podataka o dostavljenim zahtjevima od strane potencijalnih korisnika, a na osnovu informacija koje su banke u obavezi da dnevno dostavljaju Izvršiocu, i dnevno dostavljanje navedenih podataka Naručiocu;
 - 10) utvrđivanje kompletnosti i ispravnosti podnešene dokumentacije nakon prethodne ocjene kreditne sposobnosti potencijalnih korisnika od strane banaka, u skladu sa utvrđenim kriterijumima o selekciji korisnika, definisanih Odlukom o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stana, odnosno stambenog objekta za socijalno stanovanje i javnim pozivom;
 - 11) dnevno ažuriranje baze podataka o dostavljenim aplikacijama od strane investitora i fizičkih i pravnih lica – ponuđača stambenih objekata koji su zainteresovani za prodaju stambenih jedinica, i dnevno dostavljane navedenih podataka Naručiocu;
 - 12) utvrđivanje kompletnosti i ispravnosti podnešene dokumentacije nakon prethodne ocjene ispravnosti u skladu sa utvrđenim kriterijumima o selekciji investitora i fizičkih i pravnih lica – ponuđača stambenih objekata, definisanih Odlukom iz tačke 10 ovog priloga i javnim pozivom;
 - 13) informisanje potencijalnih korisnika i investitora i fizičkih i pravnih lica – ponuđača stambenih objekata o ispunjenosti uslova u pismenoj formi;
 - 14) priprema sjednica Projektnog odbora;
 - 15) priprema potrebne i priložne dokumentacije i formiranje predmeta neophodnih za sačinjavanje liste korisnika i investitora i fizičkih i pravnih lica – ponuđača stambenih objekata od strane Projektnog odbora, kao i za rangiranje korisnika Projekta;
 - 16) priprema i dostavljanje vaučera izabranim korisnicima (sadržaj vaučera definisan je Odlukom iz tačke 10 ovog priloga).

Tehnički i kadrovski kapaciteti JIP-a

U cilju adekvatnog ispunjavanja Projektnih zadataka JIP-a će obezbjeđiti sljedeće tehničke i kadrovske kapacitete, i to:

Tehnički kapaciteti:

- kancelarijski prostor,

- kancelarijski materijal i sitan inventar,
- kompjutersku opremu,
- potrebnu telekomunikacionu opremu,
- softver.

Kadrovski kapaciteti:

1. Koordinator Projekta

Stručna osposobljenost:

- VSS (Ekonomski fakultet, Pravni fakultet, Građevinski fakultet, Arhitektonski fakultet, Prirodno-matematički fakultet, fakultet sociologije i dr.),
- najmanje 3 godine iskustva rada na projektima,
- iskustvo u vođenju projekata,
- dobre komunikacijske vještine,
- znanje engleskog jezika,
- poželjno je iskustvo u radu na međunarodnoj saradnji.

2. Tehnički koordinator:

Stručna osposobljenost:

- VSS (Građevinski fakultet, Arhitektonski fakultet i dr.),
- najmanje 1 godina iskustva u građevinarstvu ili urbanističkom i prostornom planiranju,
- dobre komunikacijske vještine,
- znanje engleskog jezika,
- poželjno je iskustvo u radu na međunarodnoj saradnji.

3. Koordinator informacionih tehnologija

Stručna osposobljenost:

- VSS (Prirodno-matematički, elektrotehnički fakultet, informacione tehnologije i druge relevantne oblasti),
- najmanje 2 godine iskustva u upravljanju projektima IT,
- iskustvo u razmatranju, analizi trenutnog stanja, monitoringu, praćenju napretka i evaluaciji projekata,
- poznavanje barem jedne metodologije upravljanja i razvoja IT,
- znanje engleskog jezika.

4. Koordinator za pravna pitanja, monitoring i evaluaciju

Stručna osposobljenost:

- VSS (Pravni fakultet),
- najmanje 1 godina prethodnog iskustva u oblasti,
- rad na računaru (WORD, EXEL),
- znanje engleskog jezika,
- poželjno je iskustvo u radu na međunarodnoj saradnji.

JIP-a će po potrebi angažovati eksperte neophodne za realizaciju pojedinih komponenti Projekta. Takođe, ukoliko dođe do potrebe formiranja stručnih radnih grupa u cilju

efikasnijeg obavljanja Projektnih zadataka, u saradnji sa Naručiocem, pripremiće opise ekspertiza potrebnih za angažovanje u navedenim radnim grupama.

Plan implementacije III faze projekta 1000+

Br	Zadaci	2017		2018		2019	
		I-VI	VI-XII	I-VI	VI-XII	I-VI	VI-XII
1.	Izrada Aplikacionog formulara		VII-IX				
2.	Zvanični zahtjev za CEB kredit i prihvatanje Aplikacije od strane CEB-a		X-XI				
3.	Sklapanja Ugovora o kreditu sa CEB-om		XII				
4.	Priprema i objavljivanje Javnih poziva (banke, investitori i fizička lica kao ponuđači stanova)			I-VI			
5.	Izrada Web stranice			II			
6.	Imenovanje Projektnog odbora			V			
7.	Isplata predtranše CEB kredita			IV			
8.	Početak rada JIP			V-VI			
9.	Informacija za Vladu			V			
10.	Utvrđivanje liste ponuđača stanova i liste banaka od strane Projektnog odbora			VI			
11.	Priprema i objavljivanje Javnog poziva za građane			V-VI			
12.	Implementacija Komunikacione strategije			V	VI		
13.	Evaluacija zahtjeva učesnika Projekta i utvrđivanje liste korisnika Projekta				VI-VII		
14.	Dodjela vaučera				VII-IX		
15.	Prvi kupoprodajni ugovori				VIII-IX		
16.	Isplata 1. tranše CEB kredita				XII		
17.	Konačna prodaja i ugovori sa upisom hipoteke				IX-XII	I-IV	VI-VII
18.	Prenos CEB sredstava komercijalnim bankama - 1. dio				XII		
19.	Isplata 2. tranše CEB kredita					III	
20.	Prenos CEB sredstava komercijalnim bankama - 2. dio					IV	
21.	Izveštaj o završetku Projekta					VI	
22.	Zatvaranje projekta						XII