



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

IZVJEŠTAJ

**O RADU I REZULTATIMA RADA »CRNOGORSKOG FONDA ZA SOLIDARNU
STAMBENU IZGRADNJU« D.O.O. PODGORICA**

Podgorica, novembar 2013. godine

UVOD

Vlada Crne Gore, na sjednici od 3. aprila 2008. godine, prilikom razmatranja Predloga ugovora o pristupanju novih članova „Sindikalnom fondu za solidarnu stambenu izgradnju“, promjeni naziva i regulisanju međusobnih odnosa osnivača članova Društva usvojila zaključke zavedene pod brojem 03-4029 od 10. aprila 2008. godine. U Zaključku broj 5 navedeno je da: „o radu i rezultatima rada „Sindikalni fond za solidarnu stambenu izgradnju“ izvještavaće Vladu Crne Gore najmanje jedanput godišnje. Takođe, Vlada Crne Gore, je na sjednici od 31. jula 2008. godine, prilikom razmatranja Predloga za izmjenu i dopunu zaključaka usvojenih na sjednici od 3. aprila, ponovila iste zaključke zavedene pod brojem 03-4029 od 1. avgusta 2008. godine.

Statutom „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. u poglavlju kojim je definisan rad Odbora direktora u članu 22 navedeno je da: „Članovi odbora direktora su dužni da po završetku svake poslovne godine, najkasnije do 31. jula tekuće godine za prethodnu godinu podnesu izvještaj o svom radu organu koji ih je imenovao.“

Vlada Crne Gore je imenovala pomoćnika ministra Sektora za razvoj stanovanja za člana Odbora direktora, Rješenjem broj: 03-5078/3 od 9. juna 2011. godine, da kroz njegovo aktivno učešće obezbjeđuje uvid Vladi Crne Gore u poslovanje „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica. Ministarstva održivog razvoja i turizma je u saradnji sa „Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju“ u obavezi da pripremi Izvještaj.

Izvještaj sadrži i informacije o saradnji i implementaciji projekata sa „Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o.

1. OSNIVANJE I TRANSFORMACIJA DRUŠTVA

„Fond za finansiranje izgradnje stanova“ Podgorica, kao jedan od pravnih prethodnika „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. registrovan je prvi put kod Privrednog suda u Podgorici po registracionom broju Fi broj 710/96 od 16.04.1996. godine.

Usaglašavajući svoju registraciju sa Zakonom o privrednim društvima, Fond je preregistrovan kod CRPS u Podgorici 12.08.2002. godine kao „Sindikalni fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Društvo je bilo registrovano kao jednočlano društvo sa ograničenom odgovornošću, čiji je osnivač i vlasnik u procentu od 100% bio „Savez sindikata Crne Gore“.

Na poziv SSCG, kao osnivača, ovom Fondu su pristupili Vlada Crne Gore i Unija poslodavaca Crne Gore, uplatom sredstava u iznosu od po 176.080,00 € na ime svog udjela u osnovnom kapitalu Društva, po kom osnovu je stečen udio od po 33,3333%.

Na osnovu zaključenog Ugovora o pristupanju, formirano je tročlano privredno društvo dana 04.11.2008. godine pod nazivom „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. i kao takvo registrovano kod Centralnog registra privrednog suda u Podgorici, potvrdom o registraciji 5-0153380/12.

Uplata uloga od strane Vlade Crne Gore i Unije poslodavaca Crne Gore izvršena je na osnovu Izvještaja o procjeni vrijednosti imovine i kapitala Fonda sačinjenog od strane nezavisnog procjenjivača Agencije za istraživačko razvojne i projektantske usluge

„Connecting“ i Revizorskog Izvještaja finansijskih iskaza do momenta formiranja ovog društva sačinjenog od Instituta revizora i računovođa Crne Gore, kao i Izvještaja o radu Fonda.

Zbog finansijskih poteškoća koje je imala u servisiranju obaveza po osnovu kredita koji im je prilikom formiranja tročlanog Društva poslužio za potrebe uplate sredstava na ime svog udjela u osnovnom kapitalu Društva, Unija poslodavaca Crne Gore, kao član Društva „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica, po osnovu prava preče kupovine, učinila je ponudu za prodaju 28,3333% udjela u Društvu, samom Društvu.

Odbor direktora „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica, donio je 09.10.2012. godine, Odluku o smanjenju kapitala kupovinom udjela jednog od članova Društva, sticanju sopstvenog udjela Društva i odobrenju uslova kupovine udjela od Društva, a na koju su, shodno zakonskim propisima (član 76 Zakona o privrednim društvima) i Statutu Društva, dali saglasnost svi članovi Društva. Vlada Crne Gore dala je saglasnost na navedenu odluku 01.11.2012. godine.

Nakon što je postupak koji se odnosi na izjašnjenje članova društva po ovom pitanju završen, na način što su vlasnici Društva dali saglasnost na odluku o smanjenju kapitala Društva i nakon donešene odluke Odbora direktora Društva o izmjenama Statuta Društva „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica u dijelu nove vlasničke strukture Društva, izmjene su shodno zakonskim propisima evidentirane u Centralnom registru privrednih subjekata. Rješenje Poreske uprave o upisu navedene promjene izdato je 22.02.2013. godine.

Na osnovu navedenog upisa, Vlada Crne Gore i SSCG na ime postojećih sredstava udjela u osnovnom kapitalu Društva su stekli po 46,51%, dok je Unija poslodavaca Crne Gore stekla udio od 6,98%.

Shodno odredbama izmijenjenog Statuta članovi Odbora direktora - predstavnici Vlade Crne Gore i Saveza Sindikata Crne Gore donijeli su odluku o izboru neutralnog člana koji je od interesa za sprovođenje djelatnosti Društva i njegovo dalje poslovanje, a na koju odluku daju saglasnost Savez Sindikata Crne Gore i Vlada Crne Gore kao vlasnici Društva.

Očekuje se okončanje procedure oko imenovanje novog člana odbora direktora, s tim što, shodno važećim zakonskim propisima, postojeći odbor direktora obavlja svoju dužnost do izbora novog odbora direktora.

Kroz aktivno učešće predstavnika Vlade Crne Gore u Odboru direktora „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica, obezbjeđuje se potpuni uvid Vlade Crne Gore u poslovanje Fonda. U dosadašnjem periodu urađena su dva revizorska izvještaja od nadležnih organizacija, a Izvještaj o reviziji finansijskih iskaza „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. za 2012. godinu je u izradi od strane ovlaštene revizorske kuće. Predmetni izvještaj se dostavlja članovima Društva.

Odbor direktora, kao najviši organ Društva, shodno zakonu i statutu Društva: utvrđuje poslovnu politiku; usvaja godišnji obračun, uz prethodnu saglasnost članova društva; usvaja izvještaje o poslovanju; odlučuje o raspodjeli godišnje dobiti i pokriću gubitaka; odlučuje o povećanju i smanjenju osnovnog kapitala (kupovinom, zamjenom,

prodajom i sl.) i odlučuje o prenosu udjela uz saglasnost članova društva; odlučuje o statusnim promjenama, promjeni osnovne djelatnosti, promjeni firme i prestanku društva; donosi odluku o dobrovoljnoj likvidaciji, restrukturiranju i podnošenju predloga za pokretanje stečajnog postupka; bira i razrješava izvršnog direktora i druge organe društva; donosi investicione odluke; stara se o finansijskom poslovanju društva i obavlja druge poslove Društva neophodne za njegovo funkcionisanje.

2. NAČIN FUNKCIONISANJA DRUŠTVA

Osnovni vid finansiranja stambenih projekata, pored značajnog udjela opština od oko 30% (prenos zemljišta potrebno za izgradnju objekata bez nakanade i uz oslobađanje od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta), je uplata sredstava ulagača, kroz Ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava u Fond, a radi izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima od tržišnih. Ovaj vid finansiranja projekta realizuje se tako što poslodavci - ulagači sredstava mjesečno uplaćuju sredstva na žiro račun Fonda, a predmetna sredstva im se uračunavaju u krajnju prodajnu cijenu kvadratnog metra izgrađenog stambenog prostora.

Ostatak sredstava za gradnju obezbjeđuje se iz kredita inostranih finansijskih institucija, kao i domaćih komercijalnih banaka.

Način, uslovi i postupak raspodjele stanova

U toku i nakon izgradnje objekata po opštinama, Fond pristupa raspodjeli stambenih jedinica.

U slučaju kada postoji veći broj ulagača, a manje izgrađenog prostora, zbog čega svi ulagači sa istim uslovima ulaganja ne mogu ostvariti pravo na raspoređivanje dijela izgrađenog prostora, Fond donosi pravila o načinu raspodjele stambenih jedinica po opštinama, zavisno od opštine do opštine, koja podrazumijevaju da odluku o preliminarnoj raspodjeli stanova donosi Komisija sastavljena od tri socijalna partnera na nivou opštine u kojoj se gradi objekat, a na osnovu evidencije uplate sredstava Ulagagača.

Komisiju čine predstavnici opštine, predstavnici poslodavaca i predstavnici sindikata na opštinskom nivou. Istu formira Odbor direktora Fonda na osnovu imena koju dostavljaju svi socijalni partneri.

Ulagagač stiče mogućnost da učestvuje u raspodjeli izgrađenog prostora (radi kupovine), pod uslovom da je prije početka izgradnje uplatio Fondu najmanje

- 10% prosječne vrijednosti stana za ulagače iz sjeverne regije Crne Gore, Nikšić i Cetinje;
- 20% prosječne vrijednosti stana za ulagače iz južne regije Crne Gore;
- 50% prosječne vrijednosti stana za ulagače iz Podgorice.

Ako Ulagagač ostvari pravo na konačnu raspodjelu određene izgrađene površine odnosno strukture prostora, Fond sa Ulagagačem, odnosno sa licem koje ulagač odredi na osnovu interne raspodjele, zaključuje ugovor o kupoprodaji stambenog prostora po

konačnoj cijeni koju Fond formira na osnovu obračuna svih ostvarenih i planiranih troškova.

Ulagáč je obavezan, ukoliko ostvari pravo na kupoprodaju, da u roku od 30 dana od kada je dobio obavještenje Fonda odredi lice, odnosno nosioca prava na kupovinu stana iz svoje institucije, na osnovu svoje interne raspodjele, kome će ustupiti pravo na zaključivanje ugovora o kupoprodaji sa Fondom. Odluka Ulagáča o imenu nosioca prava na kupovinu stana je za Fond konačna.

Kupoprodajna cijena isplaćuje se, po pravilu, u roku od 8 dana od zaključenja kupoprodajnog ugovora, ako drugačije nije ugovoreno.

Ako ulagač u navedenom roku ne odredi lice sa kojim će Fond zaključiti Ugovor o kupoprodaji, Fond je ovlašćen da sa stanom raspolaže samostalno i proda ga trećem licu.

Kod utvrđivanja načina raspodjele izgrađenog prostora važe sledeći principi:

1. Dio stambenog prostora raspodjeljuje se na jedinicu lokalne samouprave koja je obezbijedila lokaciju i primarnu infrastrukturu pod istim uslovima u pogledu plaćanja stanova, koji važe i za ostale kolektive na teritoriji opštine u kojoj se vrši raspodjela. Odluku o nosiocima prava na kupovinu stanova donosi Opština. Odluka sadrži ime i prezime nosioca prava na kupovinu stana i jedinstveni matični broj nosioca prava na kupovinu stana koji će sa Fondom zaključiti Ugovor o kupoprodaji stana.
2. 10% preostalog izgrađenog prostora ostaje u svojini Fonda do potpune i konačne raspodjele stanova svim ulagačima, (a služi za rješavanje pitanja nezadovoljnih ulagača koji su uspjeli u postupku po žalbi ili tužbi); (Napomena: Za slučaj da nakon raspodjele, po ovom osnovu ostane određen broj stambenih jedinica Fondu, isti ima pravo da stanove koji mu preostanu po ovom osnovu proda na tržištu, s tim da Fond iste do sada nije prodavao na tržištu već se opredijelio da iste raspodijeli shodno svojim utvrđenim Pravilima ostalim ulagačima na teritoriji određene opštine, koji nijesu bili u mogućnosti da obezbijede dovoljan iznos sredstava u momentu raspodjele.).
3. Najveći ulagači sredstava u jednoj opštini, zbog zaštite prava manjih ulagača, imaju pravo kupovine 30% stanova u jednom objektu koji se gradi na teritoriji te opštine, izuzimajući prethodno izdvojene stanove iz alineje 1 i 2;
4. Ulagáč ostvaruje pravo učešća u raspodjeli izgrađenog prostora srazmjerno procentu uplate sredstava, uz ograničenja da je ispunio minimalnu uplatu kao uslov za učešće u podjeli izgrađenog prostora.

Komisija za raspodjelu stanova solidarnosti donosi Odluku o preliminarnoj raspodjeli.

Ukoliko se ulagači ne žale na predmetnu odluku, ista postaje konačna. Ukoliko se ulagači žale na Odluku Komisije o preliminarnoj raspodjeli, drugostepeni organ - Odbor direktora CFSSI d.o.o. donosi Konačnu odluku o raspodjeli stanova, broju stanova i strukturi stanova koji su ulagaču - pravnom licu pripali kroz sprovedenu raspodjelu.

U postupku utvrđivanja prava na raspoređivanje određenog prostora ulagač ima pravo da mu se računa ukupan iznos uplaćenih sredstava.

Eventualna sredstva ulagača koja preostanu nakon sprovođenja postupka raspodjele izgrađenog prostora, reinvestiraju se u dalju izgradnju, sem ako se ugovorne strane drugačije ne dogovore.

Na osnovu Konačne odluke o raspodjeli stambenih jedinica iz objekta koji Fond gradi u određenoj opštini, jedinica lokalne uprave i ulagači dostavljaju u pisanoj formi imena nosioca prava iz svoje firme (na osnovu sprovedene interne raspodjele) kojem je on kao ulagač ustupio pravo na zaključenje ugovora o kupoprodaji sa Fondom. Predmetnom odlukom definiše se i iznos sredstava koji se na ime sredstava koja je uplatio Fondu, uračunavaju u kupoprodajnu cijenu stana nosiocu prava na kupovinu stana.

Svi detalji kupoprodaje raspodijeljenog izgrađenog prostora, regulišu se ugovorom o kupoprodaji između Fonda i lica kojem su ulagači ustupili pravo zaključivanja ugovora o kupoprodaji stana.

Cijenu m² stambenog prostora određuje Odbor direktora Fonda za sve objekte na teritoriji Crne Gore, s tim što se prilikom kupovine određene stambene površine ulagaču priznaju kod isplate cijene ukupno uplaćena sredstva, bez obračunate kamate.

Raspodjelu stanova zbog obezbjeđenja transparentnosti vrše Komisije sastavljene od predstavnika tri socijalna partnera na nivou opština, po procentualnom iznosu uplaćenih sredstava ulagača, poštujući striktna pravila raspodjele donijeta od strane „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o.

Krajnjim kupcima se, pored opcije kupovine stana sopstvenim sredstvima, nudi i mogućnost kupovine na lizing uz učešće od 30% i rok otplate 20 godina.

Uz to, „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. namjerava da pokrene pristupačno stanovanje pod zakup, koje je u pojedinim projektima već i uvedeno, uz pomoć partnera iz Austrije i Holandije. Stanovanje pod zakup će se fokusirati na domaćinstva sa niskim prihodom, a naročito na mlade porodice i penzionere u svim opštinama Crne Gore, posebno u manje razvijenom sjevernom regionu, u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju (Službeni list Crne Gore, br.35/13) koji definiše tu oblast.

Za uspostavljanje modela stanovanja pod zakup, odnosno rentiranja stanova, Fondu su neophodni dugoročni krediti sa malim kamatnim stopama koje Fond može dobiti uz eventualne garancije Vlade Crne Gore. Garancija Vlade Crne Gore bi bila obezbijeđena eventualnim upisom hipoteke u korist Vlade Crne Gore na stanove koji se rentiraju, a renta od korisnika bi se koristila za povraćaj dugoročnog kredita.

Prilikom izgradnje stambenih objekata, Fond posebno vodi računa o energetskej efikasnosti, kao i primjeni evropskih standarda gradnje koji podrazumijevaju korišćenje ekoloških materijala. Cilj je da se u budućnosti što više počnu koristiti obnovljivi izvori energije, kao što je energija vjetra, sunca, vode, itd. čime će budući korisnici stanova ostvarivati značajne uštede pri plaćanju računa za utrošenu električnu energiju. Jedan takav projekat Fonda, za koji je već realizovana ugradnja solarnih panela, su tri

stambena objekta u Baru, a ugradnja solarnih panela će se vršiti i na objektu u Budvi sa 131 stambenom jedinicom.

U objektima koje Fond gradi u sjevernom regionu (objekat u Mojkovcu i objekti u izgradnji u Bijelom Polju), već je obezbijeđeno centralno grijanje stanova (pelet, lož ulje i gas).

270 stanova u naselju Topolica - Bjeliši, Bar



**Budva
Stambeno-poslovni
objekat "LAMELA B"**

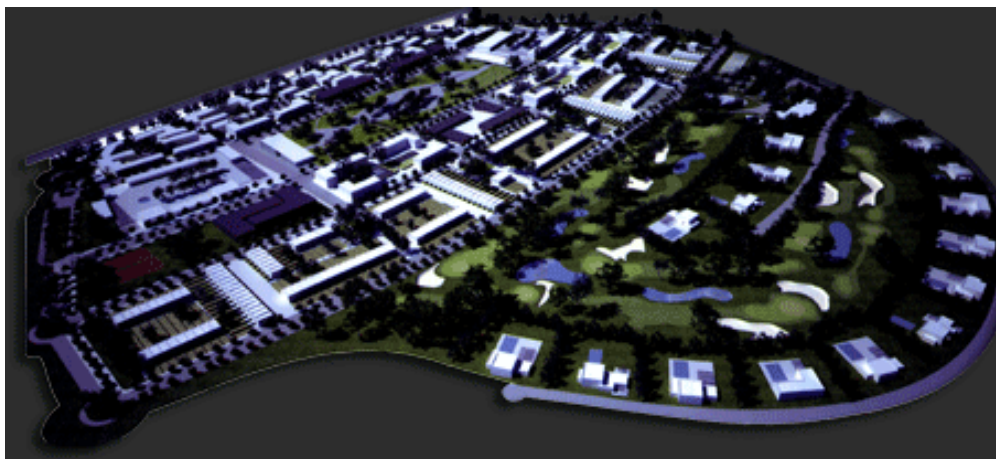


Uz to, Fond je pokrenuo i aktivnosti na istraživanju mogućnosti primjene novih materijala za gradnju objekata, koji će prije davanja na upotrebu dobijati sertifikate zelene gradnje.

Predmetni stanovi se grade za Ulagache Fonda - pravna lica koja shodno Ugovoru o ulaganju i udruživanju sredstava u Fond uplaćuju sredstva za rješavanje stambenih pitanja svojih zaposlenih pod povoljnijim uslovima, tako da se cijena stanova po 1m² kreće od 500 € u sjevernoj regiji do 850 € /1m² u južnoj regiji.

Osim navedenih, planovi Fonda koji se odnose na realizaciju projekata mnogo većeg obima, a koji će moći da se ostvare samo uz određenu podršku i pomoć Države, su stambeno naselje u Kotoru, kao i prvo ekološko naselje (Eko-siti), koje je predviđeno na lokalitetu opštine Danilovgrad i koje će po svojim sadržajima i standardima biti jedinstveno u ovom dijelu Evrope. Jedan od uslova za otpočinjanje projekta izgradnje u Danilovgradu je i usvajanje planske dokumentacije.

Danilovgrad



Stambeno naselje Kotor



U cilju dalje realizacije Projekta „Izgradnje stanova solidarnosti“ i stvaranju povoljnosti za korisnike stanova izgrađenih u okviru ovog projekta, jedna od najvažnijih aktivnosti koje Fond trenutno realizuje, a koja će naročito biti značajna za krajnje

korisnike stanova solidarnosti u budućnosti, jeste uspostavljanje stambene štednje odnosno zalaganje na osnivanju prve Stambene štedionice u Crnoj Gori. Fond je zapravo jedan od predlagača Zakona o stambenoj štednji, u saradnji sa Vladom Crne Gore i Centralnom bankom.

Ovim aktom predviđa se novi vid štednje i kreditiranja kupaca stanova, kako pravnih, tako i fizičkih lica, po uslovima povoljnijim od onih koje trenutno nude kreditno-finansijske institucije u Crnoj Gori. U toku su i razmatranja o potencijalnim osnivačima Stambene štedionice, koja bi funkcionisala u obliku akcionarskog društva. Potpisivanjem Protokola o saradnji sa italijanskom kompanijom Infogroup, koja od januara 2008. godine čini dio Grupe Intesa Sanpaolo, napravljen je važan korak ka pokretanju projekta osnivanja Stambene štedionice, kao jednog od mehanizama za dobijanje povoljnih stambenih kredita, po uzoru na razvijene zemlje Evrope.

3. FINANSIJSKI POKAZATELJI RADA DRUŠTVA

U cilju sagledavanja finasijskog stanja u „Crnogorskom fondu za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o., u prilogu dokumenta dostavljamo:

- Izvještaj o poslovanju „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. za 2012. godinu,
- Iskaz o finasijskoj poziciji /Bilans stanja/ u periodu od 01.01.2012. do 31.12.2012. godine i
- Iskaz o ukupnom rezultatu /Bilans uspjeha/ u periodu od 01.01.2012. do 31.12.2012. godine.

U periodu od 2008. Fond je izgradio, završava gradnju ili je započeo gradnju cca 1740 stambenih jedinica; vrijednost ovih investicija je - cca 65.000.000 € po prodajnim cijenama Fonda. Tržišna vrijednost izgrađenih stanova (i onih koji će biti završeni u 2014. godini) je 110.000.000 €. Ušteda koju će imati građani Crne Gore kroz aktivnosti Fonda iznosi cca 45.000.000 €; prihodi budžeta, kako direktni tako i indirektni, kao proizvod investicija Fonda za period 2008 - 2014. godine biće cca 13.000.000 €.

Fond je do sada dobio veliku podršku od holandske Fondacije DIGH, koja je obezbijedila veoma povoljne dugoročne kredite za svrhe socijalne stambene izgradnje koja se bazira na obezbjeđenju dugoročnih sredstava zajma za izgradnju stanova za potrebe rentiranja stanova.

Pilot projekat rentiranja sproveden je u okviru stambenog objekta „B“ na Starom Aerodromu u Podgorici. Od ukupno 93 stambene jedinice, 38 je dato pod zakup porodicama sa nižim primanjima, na period od 10 godina. Mjesečna zakupnina iznosi 3 eura po m², što je ujedno i najniža cijena koju je Fond mogao odrediti, budući da je prikupljenim sredstvima od zakupnina, morao i izmirivati svoje obaveze prema Fondaciji DIGH.

U tom smislu, konstatovano je da se rentiranje kao pilot projekat dobro realizuje, te da zakupci stanova na vrijeme izmiruju svoje obaveze po osnovu zakupa stanova.

U planu Fonda je izrada *Modela rješavanja stambenih pitanja za državne službenike i namještenike* u saradnji sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj i Državom.

Fond je takođe u dosadašnjem periodu sarađivao sa inostranim partnerima - Institucijom za nekretnine, gradnju i stanovanje IIBW iz Austrije, CECODHAS - krovnom organizacijom svih nacionalnih organizacija socijalnog stanovanja u Evropi, „Colliers

International-om“ - koji pruža mogućnosti leed sertifikacije projekata za dobijanje međunarodno priznatog sertifikata izgradnje zelenih zgrada koje koriste obnovljive izvore energije u oblasti efikasnog korišćenja vode, smanjene emisije CO₂ poboljšan kvalitet životne sredine u zatvorenom prostoru, upravljanje resursima i osjetljivost na njihov uticaj.

Fond je u dosadašnjem periodu sarađivao sa nizom domaćih banaka (NLB Montenegro banka, Erste banka, Hipotekarna banka i Prva banka CG).

Međutim, kako su krediti banaka u Crnoj Gori veoma skupi, što dodatno opterećuje prodajnu cijenu stanova, Fond se u više navrata obraćao Razvojnoj banci savjeta Evrope (CEB) za kreditnu podršku, a trenutno je u pregovorima i sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj (EBRD).

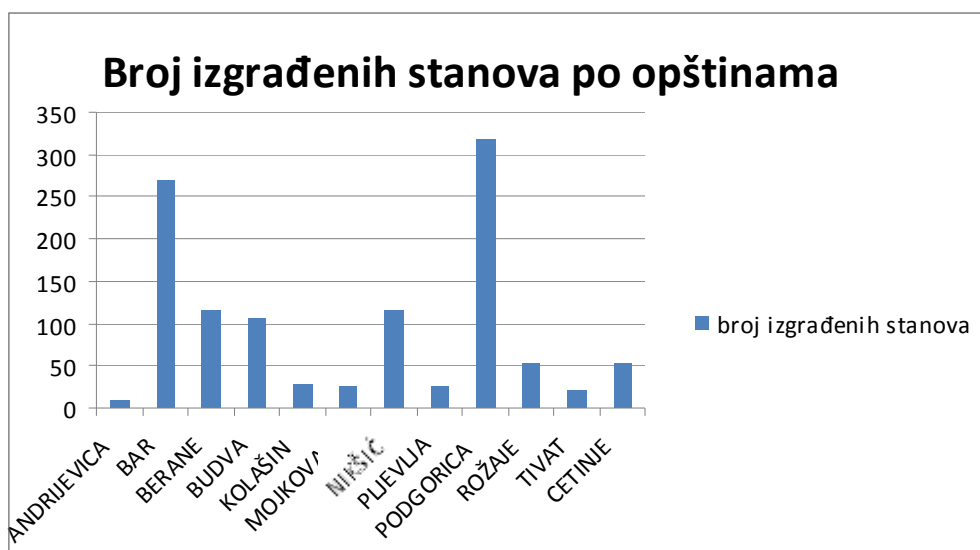
Ove institucije za prihvatljive projekte nude sredstva po povoljnim kamatnim stopama, koje bi se čak i dodatno smanjile uz eventualno obezbjeđenje državne garancije.

4. DOSADAŠNJI PROJEKTI

Od 1996. godine do danas Fond je izgradio ukupno 1139 stambenih jedinica, i to u sljedećim opštinama:

Tabelarni prikaz izgrađenih stanova po opštinama

OPŠTINE	1996-1997	1998	2002	2006	2007	2009	2010	2011	2012	2013	UKUPNO
ANDRIJEVICA							9				9
BAR										270	270
BERANE							90	24			114
BUDVA								30	77		107
KOLAŠIN	28										28
MOJKOVAC										25	25
NIKŠIĆ						31		85			116
PLJEVLJA						26					26
PODGORICA		26	75	31	93	93					318
ROŽAJE									54		54
TIVAT										20	20
CETINJE									52		52
SVEGA:	28	26	75	31	93	150	99	139	183	315	1139



Kvalitet izgrađenih stanova od strane „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. kao investitora, ne zaostaje za stanovima koji su prodaju na tržištu.

5. TEKUĆI PROJEKTI

Trenutno Fond investira u opštinama: Podgorica (169 stambenih jedinica), Bijelo Polje (140 stambenih jedinica) i Plužine (58 stambenih jedinica), te će u najskorije vrijeme biti spremno za realizaciju još 367 stambenih jedinica.

Cijena 1m² stambenog prostora u objektima koje gradi CFSSI d.o.o. kao investitor, iznosila je: od 565 €/m² za sjeverni region, od 591 - 750 €/m² za centralni region i od 780- 850 €/1m² za južni region Crne Gore.

Ukupna vrijednost troškova dijeli se sa neto kvadraturom objekta koji se gradi u određenoj opštini i dobija se prodajna cijena po 1m².

Shodno aktima Fonda, pravo na kupovinu stambenih jedinica iz objekata čiju gradnju finansira ili gradi Fond imaju isključivo pravna lica - ulagači koji su uplaćivali sredstva Fondu, tako da predmetni stanovi nijesu plasirani na tržištu, već isključivo ulagačima Fonda.

6. PLANIRANI PROJEKTI

„Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. je planirao u narednom periodu izgradnju stambenih objekata i to u sledećim opštinama:

- Budvi - objekat sa 131 stambenom jedinicom - početak izgradnje do kraja tekuće godine,
- Budvi II - objekat sa 103 stambene jedinice-početak izgradnje do kraja tekuće godine,
- Herceg Novi - objekat sa 23 stambene jedinice,
- Novi objekat u Tivtu - 2 objekta sa ukupno 132 stambene jedinice i
- Novi objekat u Petrovcu - sa 58 stambenih jedinica

Budva

Stambeno poslovni objekat na urbanističkoj parceli 4, Blok 5, DUP "Rozino I"



Objekat "B" K.O. Podgorica - 93 stana



6. PREDLOG MJERA

- Imajući u vidu neophodnost obezbjeđivanja kreditnih sredstava za izgradnju stambenih jedinica, potrebno je da „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. nastavi pregovore sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj (EBRD). Naime, imajući u vidu broj lica koja nijesu rješila svoje stambeno pitanje, posebno državni službenici i namještenici, ovaj način kreditiranja bi bio povoljan i za poslodavce i krajnje kupce.
- „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica je nastavio pregovore sa EBRD u pogledu dobijanja kredita za izgradnju planiranih stambenih objekata. U cilju obezbjeđenja kreditnih sredstava „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. Podgorica se takođe obratio Vladi Crne Gore za dobijanje garancija na iznos od 5.000.000,00 €, čime bi se omogućilo dobijanje kredita po povoljnijim uslovima u pogledu umanjenih kamata, kao i brže dobijanje kreditnih sredstava za izgradnju objekata.

Vlada Crne Gore, na sjednici od 26. septembra 2013. godine razmotrila je Izvještaj o realizaciji mjera i aktivnosti utvrđenih Nacionalnom stambenom strategijom, koji je dostavilo ovo ministarstvo. Predmetni Izvještaj je obuhvatio i probleme državnih službenika i namještenika, kao i jedan od usvojenih zaključaka, broj 08-2195 od 3. oktobra 2013. godine, kojim je predloženo rješavanje stambenih pitanja državnih službenika i namještenika u saradnji sa „Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. (broj 5).

Citat:

5. *Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, u saradnji sa Ministarstvom finansija, »Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu*

izgradnju« d.o.o. i Evropskom bankom za obnovu i razvoj (EBRD), razmotri mogućnosti implementacije Projekta rješavanja stambenih pitanja državnih službenika i namještenika.

Imajući u vidu date konstatacije, Ministarstvo održivog razvoja i turizma predlaže Vladi Crne Gore da usvoji sljedeće:

ZAKLJUČKE

1. Vlada Crne Gore je, na sjednici održanoj _____ 2013. godine, razmotrila i prihvatila Izvještaj o radu i rezultatima rada „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o.
2. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji sa „Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. jednom godišnje izvještava Vladu Crne Gore o saradnji i implementaciji projekata.