

PREDLOG
Ugovora o saradnji na sprovođenju Projekta „1000+ stanova“ Faza IV, između komercijalnih banaka i Vlade Crne Gore - Ministarstva finansija i socijalnog staranja i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Vlada Crne Gore je, 16. jula 2020. godine, bez održavanja sjednice, na osnovu pribavljenih saglasnosti većine članova Vlade, usvojila Informaciju o početku realizacije četvrte faze „Projekta rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima – Projekat 1000 plus“, koji se realizuje kroz kreditni aranžman sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB). Kako je projekat u završnoj fazi realizacije i u skladu s tim su se stekli uslovi da se sredstva odobrena od strane Banke za razvoj savjeta Evrope (CEB), prenesu bankama koje učestvuju u realizaciji projekta, u saradnji sa istim usaglašen je tekst ugovora o transferu sredstava kvalifikovanim bankama.

U cilju realizacije pomenutog Projekta, u dosadašnjem toku implementacije realizovane su sljedeće aktivnosti:

- Zakonom o budžetu Crne Gore za 2019. 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 7. 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;
- Predstavnici Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva finansija su, u oktobru 2019. godine sa predstavnicima CEB-a usaglasili da se predmetna sredstva od 10 miliona predviđena za realizaciju IV faze obezbijede kroz aneks Okvirnog ugovora o zajmu iz 2017. godine, te je struktura aplikacije za zajam koja je dostavljena CEB-u u novembru iste godine formulisana na način da se zahtjev odnosi na dodatna sredstva u okviru predmetnog zajma;
- Administrativni Savjet CEB-a je 22. novembra 2019. godine odobrio dodatni kredit, a 17. decembra 2019. godine potpisan je aneks Okvirnog ugovora sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope, sa kojim je Vlada Crne Gore obezbijedila kreditna sredstva u vrijednosti od 10 miliona eura za nastavak finansiranja projekta „1000plus“ faza IV;
- Dana 28. jula 2020. godine potpisan je Ugovor o pružanju usluga između Ministarstva održivog razvoja i turizma i Project Consulting doo Podgorice, PROCON-a, kao implementacione jedinice;
- Dana 7. avgusta 2020. godine objavljen je Javni poziv za izbor konsultanta za implementaciju komunikacione strategije;

- Dana 28. avgusta 2020. godine raspisan je Javni poziv za banke i investitore, odnosno ponuđače stambenih jedinica;
- Vlada Crne Gore je, 10. septembra 2020. godine, bez održavanja sjednice, na osnovu pribavljenih saglasnosti većine članova Vlade, donijela Rješenje o imenovanju Projektnog dobroa za upravljenje Projektom rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima – Projekat „1000plus“ IV faza;
- Dana 5. novembra 2020. godine potpisan je Ugovor između Project Consulting doo Podgorica, PROCON-a kao Klijenta i „DPC“ doo kao Konsultanta.
- Dana 19. novembra 2020. godine raspisan je Javni poziv za građane;
- Dana 3. marta 2021. godine dodijeljen je 191 vaučer građanima koji spadaju u prioritetnu grupu lica;
- Dana 22. marta 2021. godine dodijeljeno je 148 vaučera ciljnim grupama;
- Dana 8. aprila 2021. godine raspisan je Drugi javni poziv za investitore;
- Dana 17. juna 2021. godine dodijeljeno je 73 vaučera građanima sa liste čekanja.

Kako je i prethodno navedeno, u cilju što efikasnije realizacije projekta, sa bankama učesnicama u projektu potpisan je Sporazum o poslovnoj saradnji kojim su, osim osnovnih finansijskih parametara za odobrenje dugoročnih stambenih kredita krajnjim korisnicima, definisane procedure, postupak i način realizacije Projekta.

U pomenutom Sporazumu, između ostalog definisano je da će Vlada Crne Gore kroz poseban kreditni aranžman ustupiti sredstva kreditnog aranžmana CEB-a, komercijalnim bankama na period od 20 godina, sa grejs periodom do 3 godine, po kamatnoj stopi od 0,00% fiksno godišnje, što predstavlja subvencioniranu kamatnu stopu od strane Vlade Crne Gore, što će biti regulisano posebnim Ugovorom.

Obzirom da su se stekli uslovi za prenos sredstava komercijalnim bankama učesnicama u projektu, potrebno je da se posebnim Ugovorom o saradnji na sprovođenju projekta „1000+stanova“ Faza IV definišu uslovi o prenosu sredstava iz kredita CEB-a.

Naime, u dosadašnjem toku realizacije projekta, potpisano je 295 predugovora, ukupne vrijednosti oko 15,7 mil. eura, dok su banke do sada odobrile 211 kredita, čija je ukupna vrijednost oko 10,6 mil. eura.

Zahtjev za povlačenje prve tranše sredstava dostavljen je CEB-u, nakon čega će se ista proslijediti bankama u visini do sada odobrenih kredita. Konačni podaci o broju odobrenih kredita od strane komercijalnih podataka biće dostavljeni u narednih mjesec dana, nakon čega će se uputiti zahtjev CEB-u za povlačenje druge tranše sredstava, koja će se proslijediti bankama u skladu sa dostavljenim spiskovima o odobrenim kreditima.

U cilju stvaranja preduslova za prenos kreditnih sredstava CEB-a komercijalnim bankama, nakon pregovora sa istim usaglašen je tekst Ugovora kojim su definisani način i uslovi transfera kreditnih sredstava

Pomenutim Ugovorom, između ostalog definisane su obaveze Vlade i banke, čiji nacrt slijedi u nastavku.

Na kraju napominjemo da će se pomenuti Ugovor zaključiti sa bankama koje učestvuju u realizaciji Projekta i to: Crnogorska komercijalna banka a.d. Podgorica, Lovćen banka a.d. Podgorica, NLB banka a.d. Podgorica i Erste banka a.d. Podgorica.

**UGOVOR O SARADNJI NA SPROVOĐENJU
PROJEKTA »1000+ stanova« - Faza IV**

Zaključen između:

1. **Vlada Crne Gore - Ministarstvo finansija i socijalnog staranja i Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma** koju zastupaju ministar, mr Milojko Spajić i ministar, Prof. dr Ratko Mitrović (u daljem tekstu: Vlada)
2. **banka AD Podgorica**, sa sjedištem u Podgorici, koju zastupa, glavni izvršni direktor (u daljem tekstu: Banka)

Predmet ugovora

Član 1

Ugovorne strane ovim Ugovorom preciziraju način i uslove saradnje pod kojim će realizovati stambene kredite u okviru projekta Vlade namijenjenog za rješavanje stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima - 1000+ stanova – Faza IV, za domaćinstva koja nemaju riješeno stambeno pitanje (u daljem tekstu: „Projekat“).

Projekat će se realizovati kroz kreditni aranžman Banke za razvoj Savjeta Evrope (u daljem tekstu: CEB) i komercijalnih banka u Crnoj Gori. Građanin-korisnik Projekta može obezbijediti sopstveno učešće u ugovoru o kreditu.

U cilju uspostavljanja saradnje između Vlade i Banke, dana, zaključen je Sporazum o poslovnoj saradnji broj (u daljem tekstu: „Sporazum“)

Banka će pojedinačne kredite odobravati pod uslovima utvrdjenim pojedinačnim Ugovorom o kreditu sa svakim korisnikom, u skladu sa kriterijumima predviđenim od strane Vlade Crne Gore, utvrđenim kroz Sporazum o poslovnoj saradnji i internim aktima Banke.

Korisnici kredita

Član 2

Ciljne grupe ovog Projekta su:

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

Opšti uslovi kreditiranja

Član 3

Banka i krajnji korisnik kredita iz člana 2 ovog Ugovora, koji ispunjava uslove utvrđene Sporazumom o poslovnoj saradnji i propisane internim aktima Banke, zaključice Pojedinačni ugovor o kreditu, odobren na način definisan u stavu 1 ovoga člana, kojim će se regulisati sva prava i obaveze Banke i korisnika kredita

Pojedinačni ugovor o kreditu odobravaće se sa rokom otplate do 20 godina, uz fiksnu kamatnu stopu od 2,99% na godišnjem nivou i troškovi obrade kredita najviše do 0,3% od iznosa odobrenog kredita.

Kamatna stopa komercijalnih banaka iz stava 1 ovog člana biće nepromjenjiva tokom cijelog perioda otplate kredita, odnosno tokom svih 20 godina otplate.

Banka može od krajnjeg korisnika kredita zahtijevati hipotekarno obezbjeđenje na dovršenom objektu, garanciju građevinske kompanije o prenosu hipoteke nakon završetka objekta, alternativnu hipoteku, sudužništvo, polisu osiguranja nepokretnosti predmeta hipoteke, polisu osiguranja života, mjenicu i mjenično ovlašćenje i administrativnu zabranu.

Banka može od investitora tražiti mjenicu i mjenično ovlašćenje do završetka stambenog objekta.

Banka neće tražiti kao sredstvo obezbjeđenja jemstvo drugih lica (žirante).

Obezbjedenje kreditnog rizika i potrebna dokumentacija korisnika kredita vršice se u skladu sa poslovnim politikom i aktima Banke o odobravanju stambenih kredita.

Sva ostala prava i obaveze između krajnjeg korisnika i Banke utvrđena Pojedinačnim ugovorom o kreditu biće definisana u skladu sa pravilima Projekta, Sporazuma o poslovnoj saradnji i internim aktima Banke.

Obaveze Vlade

Član 4

Vlada se obavezuje da će prema Banci u svemu izvršiti sljedeće obaveze:

- da će prenijeti Banci sredstva kredita CEB-a u iznosu obračunatom u skladu sa članom 1 Sporazuma, po osnovu pojedinačno zaključenih ugovora o kreditu;
- da će prvu tranšu kreditnih sredstava CEB-a prenijeti Banci, po isteku roka od 60 dana važenja vaučera dodijeljenih prvog i drugog kruga podjele vaučera, nakon dobijanja spiska korisnika kredita sa kojima su potpisani ugovori od strane Banke;
- da će svaku narednu tranšu kreditnih sredstava CEB-a prenijeti po isteku roka od 60 dana važenja vaučera svake sljedeće podjele vaučera, nakon dobijanja spiska korisnika kredita sa kojima su potpisani ugovori od strane Banke;
- da će kreditna sredstva iz prethodne tačke proslijediti Banci na račun broj:

- da će kreditna sredstva CEB-a prenijeti Banci sa periodom otplate od 20 godina i grejs periodom do 3 godine, u skladu sa planom otplate koji će Vlada dostaviti Banci nakon okončanja plasmana kreditnih sredstava od strane Banke u skladu sa Sporazumom, koji plan otplate bi se upodobljavao ukoliko dođe do bilo kakvog prijevremenog povraćaja kreditnih sredstava tokom trajanja Projekta.
- da će sredstva CEB-a prenijeti Banci po kamatnoj stopi od 0,00% fiksno godišnje, što predstavlja subvencioniranu kamatnu stopu od strane Vlade.

Obaveze Banke

Član 5

Banka se obavezuje, da će u svemu izvršiti sljedeće obaveze:

- da će iz sopstvenih sredstava izvršiti isplatu odobrenih iznosa kredita, u skladu sa odredbama Ugovora o kreditu, koji će se zaključiti sa korisnikom kredita na bazi ovog Ugovora i odluke Banke koja je donijeta po zahtjevu korisnika kredita;
- da će korisnicima kredita staviti na raspolaganje sve druge usluge iz asortimana usluga Banke, u skladu sa procedurama i poslovnom politikom Banke;
- da će zaključiti ugovore o pojedinačnom kreditu sa građanima kojima su odobreni zahtjevi;
- banka će u trenutku potpisivanja ugovora o kreditu, utvrditi plan otplate kredita i isti prezentovati korisniku, sa precizno utvrđenim kamatnim uslovima, efektivnom kamatnom stopom i datumima dospijeca pojedinačnih anuiteta za period do konačne otplate kredita;
- da će obavijestiti Vladu o svim promjenama Poslovne politike Banke na osnovu kojih je Ugovor zaključen, odnosno odobreni krediti korisnicima kredita iz Projekta, u slučaju da je promjena Poslovne politike uzrokovana promjenom pozitivnih propisa koji se neposredno primjenjuju na usluge kakve Banka pruža korisniku kredita i to najkasnije 30 (trideset) kalendarskih dana koji prethode datumu kada se od korisnika kredita može zahtijevati plaćanje ili druga činidba po ugovoru o kreditu;
- da će po isteku grejs perioda, godišnje u 17 (slovima: sedamnaest) jednakih rata, Vladi uplaćivati glavnice, po osnovu prenijetih kreditnih sredstava CEB-a, u skladu sa planom otplate iz tačke 5 člana 4 ovog Ugovora, na Glavni državni račun Trezora, broj: **907-83001-19**;
- da će kreditna sredstva CEB-a, ukoliko usljed odložene realizacije ne budu plasirana krajnjim korisnicima, vratiti Vladi u skladu sa instrukcijama koje će Banci dostaviti Ministarstvo finansija i socijalnog staranja, u roku od 7 dana od dana utvrđivanja nepostojanja uslova;
- ukoliko korisnik kredita izvrši prijevremenu otplatu kredita Banci, Banka nije u obavezi da ta prijevremeno uplaćena sredstva prijevremeno transferiše Vladi;
- ukoliko Banka izvrši prijevremenu otplatu kreditnih sredstava Vladi, obavezna je platiti jednokratnu proviziju u visini od 0,00% od iznosa prijevremeno otplaćene glavnice;

- da dostavi Ministarstvu finansija i socijalnog staranja 17 komada blanko potpisanih mjenica i mjeničnih ovlaštenja kao sredstva obezbjeđenja uredne otplate po ovom Ugovoru.

Izvršenje Ugovora

Član 6

Ugovor se izvršava u mjestu sjedišta Banke. Ugovorne strane su dužne da prilikom izvršenja Ugovora postupaju sa pažnjom dobrog privrednika i da obavijeste drugu stranu o svim okolnostima koje su nastale tokom perioda izvršenja ovog Ugovora a koje mogu uticati na uredno ispunjenje uzajamno preuzetih obaveza.

Ugovorne strane su dužne da prilikom izvršenja Ugovora uvažavaju interese i štite poslovni ugled druge Ugovorne strane, da dijele podatke koji su od uzajamne važnosti uz obavezu čuvanja onih koji predstavljaju poslovnu tajnu po opšte prihvaćenim načelima poslovnog svijeta.

Pravni sljedbenik Banke neposredno preuzima sva prava i obaveze svog prethodnika iz ovoga Ugovora.

Tumačenje Ugovora

Član 7

Ugovorne strane su saglasne da se pojedine odredbe Ugovora ili Ugovor u cjelini ima tumačiti u smislu odredbi Zakona o obligacionim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 47/08, 4/11 i 22/17), pozitivno pravnih propisa i Poslovne politike Banke.

Ugovorne strane će prilikom tumačenja Ugovora polaziti od načela savjesnosti i poštenja, kao osnovnog načela obligacionih odnosa, imajući u vidu međusobna prava i obaveze u pogledu važećih propisa.

Ugovor skupa sa priložima, dokumentima i ispravama koje ga sačinjavaju predstavlja nedjeljivu cjelinu i strana koja se poziva na odredbu Ugovora i/ili pojedinačni prilog, dokument i/ili ispravu mora uzeti u obzir ostale priloge, dokumenta i/ili isprave.

Izmjene Ugovora, izjave i saopštenja Ugovornih strana

Član 8

Punovažne su samo one izmjene i dopune Ugovora koje su Ugovorne strane sačinile sporazumno i u pisanoj formi.

Sve izjave i saopštenja koja Ugovorne strane mogu upućivati jedna drugoj osnovom ovog Ugovora, adresiraju se na uvodno označene adrese Ugovornih strana.

Viša sila

Član 9

Ugovorna strana može biti oslobođena od odgovornosti za štetu nastalu usljed neizvršenja Ugovorom preuzetih obaveza u tačno određenim slučajevima naznačenim u stavu 3 ovog člana, a koji su nastupili nezavisno od njihove volje.

Nastale okolnosti, nezavisno od volje Ugovorne strane, koje ni pažljivo lice ne bi moglo izbjeći, niti ukloniti nastale posljedice, smatraće se slučajevima više sile odnosno slučajevima koji oslobađaju od odgovornosti za neispunjenje ugovornih obaveza, ako su nastali poslije zaključenja Ugovora, a sprečavaju njegovo potpuno ili djelimično izvršenje, ukoliko Ugovorna strana nije mogla spriječiti nastupanje ovih okolnosti mjerama i sredstvima koja se mogu u konkretnoj situaciji opravdano tražiti i očekivati od lica koje je pogođeno višom silom.

Slučajevima više sile smatraju se sljedeći događaji: rat i ratna dejstva, pobuna, mobilizacija, epidemija, požar, eksplozija, prirodne katastrofe i svi drugi događaji i okolnosti koje nadležni sud priznaje za slučajeve više sile. Izmjena zakonskih propisa i drugih opštih akata, ili donošenje pojedinačnih akata na osnovu tako izmijenjenih opštih akata, ne smatraju se slučajevima više sile.

Ukoliko nastale okolnosti iz ovoga člana budu trajale duže od 3 (tri) mjeseca, Ugovorne strane će održati sastanak u roku od 5 (pet) kalendarskih dana od datuma isteka ovog roka i sporazumjeti se o sudbini ovog Ugovora.

Ukoliko se Ugovorne strane ne sporazumiju o sudbini Ugovora u roku od 5 (pet) kalendarskih dana od datuma otpočinjanja pregovora, imaju pravo na raskid Ugovora nakon što se o tome pismeno (preporučeni pismom, telegramom ili faksom) obavijesti druga strana.

Ugovorna strana koja prilikom raskida Ugovora pretrpi štetu ovlašćena je da traži njenu naknadu po opštim principima obligacionog prava.

Rješavanje sporova

Član 10

Sve eventualne sporove i nesporazume koji bi mogli nastati iz ovoga Ugovora ili povodom ovoga Ugovora, Ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno.

Smatra se da spor postoji onda kada jedna strana drugoj uputi preporučeno pismo sa obavještenjem o sporu.

Kao prvi korak, Ugovorne strane će pokušati sa mirnim rješavanjem spora u roku od 8 (osam) dana od datuma prijema pismenog obavještenja o sporu.

Ukoliko ugovorne strane ne postignu sporazumno rješenje u roku od 8 (osam) dana od datuma prijema pismenog obavještenja o sporu, za rješenje spora mjesno nadležan je sud u Podgorici.

Izjave i garancije Ugovornih strana

Član 11

Ugovorne strane izjavljuju i garantuju jedna drugoj sljedeće:

- da mogu zakonito i punovažno zaključiti ovaj Ugovor kao i sve druge pravne instrumente s njim u vezi;
- da uslov za zaključenje ovog Ugovora nije pribavljanje prethodnih saglasnosti ni odobrenja od strane bilo kog organa, organizacije ili trećeg lica, a ukoliko jeste da su ista odobrenja i saglasnosti pribavljeni;
- da zaključenje ovog Ugovora nije u suprotnosti sa drugim prethodno zaključenim ugovorima ili preuzetim obavezama po bilo kom drugom osnovu;
- da su sve prezentirane isprave vjerodostojne, te da su podaci sadržani u njima istiniti;
- da ne postoje činjenice i/ili okolnosti koje Ugovorne strane nijesu predočile jedna drugoj a za koje je realno pretpostaviti da su bile poznate Ugovor ne bi bio zaključen ili bi njegovi uslovi bili bitno drugačiji.

Zaključne odredbe

Član 12

Ugovor predstavlja ovu ispravu, odnosno u njoj sadržanu volju ugovornih strana. Prilozi Ugovora obuhvataju sve dodatke, izjave i druge prikjučene isprave koje se odredbama Ugovora označe kao njegov sastavni dio.

Ugovor je zaključen i stupa na snagu danom potpisivanja Ugovora.

Ugovor je sačinjen u 6 (slovima: šest) jednakih primjeraka od kojih Vladi pripadaju 4 (četiri), a Banci 2 (dva) primjerka Ugovora.

Za Vladu Crne Gore

Ministar
mr Miloško Spajić

Ministar
Prof. dr Ratko Mitrović

Za Banku

Glavni izvršni direktor

Izvršni direktor