



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

IZVJEŠTAJ O REALIZACIJI

„PROJEKTA RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA GRAĐANA PO POVOLJNIM USLOVIMA - PROJEKAT 1000plus faza III“

Jul 2020. godine

Sadržaj

Rezime	4
1. UVOD	5
2. PRIPREMNE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU	7
2.1. AKTIVNOSTI KOJE SU PRETHODILE POČETKU IMPLEMENTACIJE PROJEKTA	7
2.2 IMPLEMENTACIONA STRUKTURA PROJEKTA.....	8
3. REALIZOVANE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU	10
3.1 PRIPREMA I OBJAVA JAVNIH POZIVA	11
3.2 REZULTATI JAVNIH POZIVA	11
3.2.1 Javni poziv za banke	11
3.2.1.1 Banke - evaluacija ponuda.....	11
3.2.2 Javni poziv za investitore (građevinari, pravna i fizička lica)	12
3.2.2.1 Investitori – evaluacija ponuda.....	12
3.2.2.2 Ponuda stanova.....	12
3.2.3 Javni poziv građani.....	19
3.2.3.1 Aplikacioni proces.....	19
3.2.3.2 Evaluacija dokumentacije građana	22
3.4. KOMUNIKACIONA STRATEGIJA	23
3.3.1 Objava tendera/evaluacija	23
3.3.2 Ciljevi komunikacione strategije.....	23
3.3.3 Medijska kampanja tokom implementacije komunikacione strategije	24
3.3.4 “Customer Care” (Call Centar).....	26
3.5 DODJELA I REALIZACIJA VAUČERA	27
3.6 REALIZACIJA PREDUGOVORA.....	30
3.7 REALIZACIJA KREDITA	32
3.8 INDIKATORI REALIZACIJE PROJEKTA.....	33
3.8.1 Kupljene stambene jedinice	33
3.8.1.1 Kupljene stambene jedinice po opštinama	33
3.8.1.2 Kupljene stambene jedinice po ciljnim grupama	34
3.8.1.3 Kupljene stambene jedinice po starosnoj i polnoj strukturi aplikantata	35
3.8.1.4 Kupljene stambene jedinice po strukturi domaćinstva, regionima i opštinama	35
3.8.1.5 Prodate stambene jedinice po investitorima.....	36
3.8.2 Analiza realizovanih kredita za 377 domaćinstva: kamatna stopa, prihodi domaćinstava i vrijednosti kupljenih stanova	39
4. FINANSIJSKA REALIZACIJA PROJEKTA.....	41
4.1. KREDITNI ARANŽMAN SA CEB-om.....	41
4.2. POVLAČENJE SREDSTAVA IZ KREDITA CEB-a	41

4.2.1. Povlačenje predtranše	41
4.2.2. Povlačenje I tranše kredita	41
4.2.3. Povlačenje II tranše kredita	41
5. PREGLED REALIZOVANIH AKTIVNOSTI	43
6. ZAKLJUČCI	45
Prilog I	Error! Bookmark not defined.

Lista skraćenica

CEB	Banka za razvoj Savjeta Evrope
MORIT	Ministarstvo održivog razvoja i turizma
JIP	Jedinica za implementaciju projekta
PROCON	Project-Consulting
SGME	Societe Generale Montenegro banka
NLB	NLB banka
EB	Erste banka
CKB	Crnogorska komercijalna banka
LB	Lovćen banka

Rezime

„Projekat rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima - Projekat 1000plus“ predstavlja projekat socijalnog stanovanja za građane sa srednjim i nižim primanjima koja na tržištu ne mogu riješiti stambenu potrebu. Navedeni projekat predstavlja nastavak aktivnosti koje su sprovedene tokom I i II faze projekta, koje su realizovane 2010-2012 godine, odnosno 2015-2017 godine, kada su, kroz saradnju sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB), obezbijedena kreditna sredstva, u iznosu od 25, odnosno 10 miliona eura, po fazama. Imajući u vidu uspješnost navedenog projekta, Vlada Crne Gore je nastavila saradnju sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB), u cilju obezbjeđivanja dodatne kreditne linije, koja je omogućila finansiranje nove faze Projekta 1000plus. Vlada Crne Gore je time obezbijedila kamatnu subvenciju za komercijalne hipotekarne kredite da bi građanima omogućila fiksnu kamatnu stopu od 2,99% tokom cijelog perioda otplate kredita.

Cilj projekta

Glavni cilj treće faze projekta je da se riješi stambena potreba za oko 400 domaćinstava koja ispunjavaju uslove propisane Odlukom o kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje i javnim pozivom. Kroz ovaj projekat, Vlada nastoji da ostvari sljedeće ciljeve:

- povećati pristup stanovanju domaćinstvima koja ispunjavaju uslove kroz program dodjele dugoročnih hipotekarnih kredita sa značajnim socijalnim efektima,*
- podsticaj građevinskom i bankarskom sektoru sa ciljem povećanja ekonomske aktivnost na tržištu nepokretnosti, sa posebnim naglaskom na podsticanje građenja stambenih objekata u skladu sa kriterijumima zaštite životne sredine i ekološkim standardima gradnje,*
- stvaranje „bankovne“ potraživačke grupe na stambenom tržištu.*

Implementaciona struktura projekta

Nosilac projekta je Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dok je za Implementacionu jedinicu projekta (JIP) imenovana Nacionalna jedinica za implementaciju projekata iz oblasti komunalne infrastrukture i zaštite životne sredine - PROCON ltd.

Korisnik projekta

Domaćinstva sa srednjim i nižim primanjima, koja su na nivou prosječne zarade ili niže kao što su: nastavnici, službenici, medicinsko osoblje, radnici i mlade porodice.

Period realizacije

Decembar 2017. – septembar 2020. godine

Ukupna vrijednost projekta

Ukupna vrijednost projekta planirana je na iznos od 20 miliona eura. Projekat se finansira 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. Novina u odnosu na prethodne dvije faze projekta je to što učešće građana nije bilo obavezno.

1. UVOD

U cilju nastavka obezbjeđivanja stambenih kredita građanima, po povoljnim uslovima, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, u saradnji sa Ministarstvom finansija, u toku 2017. godine, radilo je na pripremi sljedeće faze projekta *Projekat rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima – Projekat 1000plus (treća faza)*.

Navedeni projekat predstavlja nastavak projekta koji je uspostavljen 2010 godine, a u okviru koga su uspješno implementirane dvije faze: I faza u periodu 2010-2012 godine i II faza u periodu 2015-2017 godine. Obje faze projekta su sprovedene u saradnji i kroz kreditni aranžman sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope – CEB, u iznosu od oko 35 miliona EUR.

U prvoj fazi Projekta 1000plus, kredit je odobren za 433 porodična domaćinstva, a stambeno pitanje tada je riješilo 1239 građana Crne Gore. U ovoj fazi projekta, kroz kreditni aranžman sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope obezbijedeno je 25 miliona EUR, a ukupna vrijednost projekta iznosila je 50 miliona EUR. Ukupan iznos realizovanih sredstava, za prvu fazu, iznosio je 18.193.011,69 EUR i obuhvatao je sredstva CEB-a (50%), ulog domaćih komercijalnih banaka (45%) i ulog građana (5%).

Kroz I fazu projekta korisnicima je ponuđeno da kupe stambene jedinice čija najveća kupoprodajna cijena m² neto korisne površine iznosi 900 EUR/m². Definisan je izuzetak da se u projektu mogu ponuditi objekti čija cijena po m² prelazi iznos od 900 eura, ali su u tom slučaju, aplikanti bili u obavezi da razliku u cijeni doplate iz svojih sredstava. Subvencionirana kamatna stopa je iznosila 4.9%. U I fazi projekta, najveći broj stambenih jedinica je prodat u centralnom regionu, njih 286 (samo u Podgorici 271), zatim sjevernom – 126, dok je u južnom regionu je prodato 21 stambena jedinica.

U drugoj fazi Projekta 1000plus, kredit je odobren za 376 porodičnih domaćinstava, a stambeno pitanje je riješilo 910 građana Crne Gore. U ovoj fazi projekta, kroz kreditni aranžman sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope obezbijedeno je 10 miliona EUR, a ukupna vrijednost projekta iznosila je 20 miliona EUR. Ukupan iznos realizovanih sredstava, za drugu fazu, iznosio je 17.172.810,94 EUR i obuhvatao je kao i u predhodnoj fazi iznos kredita CEB-a od 50%, komercijalnih banaka od 45% i ulog građana od 5%.

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. Subvencionirana kamatna stopa je iznosila 3.99%. U II fazi projekta, najveći broj stambenih jedinica je prodat u centralnom regionu, njih 374 (u Podgorici 352, a u Nikšiću 22). U sjevernom regionu prodate su 2 stambene jedinice, dok u južnom regionu nije bilo prodatih stanova.

U III fazi realizacije projekta, kroz kreditni aranžman sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope obezbijedeno je 10 miliona EUR, a ukupna vrijednost projekta iznosi 20 miliona EUR. Udio CEB-a je 50%, a komercijalnih banaka i građana preostalih 50%, dok je novina u odnosu na prethodne dvije faze to što učešće građana nije bilo obavezno. Dugoročni krediti su se dodjeljivali uz fiksnu kamatnu stopu do 2,99% na godišnjem nivou, na period do 20 godina. Učešće građana - korisnika Projekta nije bilo obavezno, ali ukoliko je obezbijedio sopstveno učešće u ugovoru o kreditu, učešće komercijalne banke se umanjivalo za iznos učešća korisnika.

Kako bi bilo moguće zaključiti kreditni aranžman, 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.

Kroz III fazu projekta korisnicima je ponuđeno da kupe stambene jedinice čija najveća kupoprodajna cijena m² neto korisne površine iznosi 1100 EUR/m².

Glavni cilj treće faze projekta je da se riješi stambena potreba za oko 400 domaćinstava koja ne mogu da riješe svoje stambeno pitanje na slobodnom tržištu. Korisnici ovog projekta su domaćinstva sa nižim i srednjim primanjima, a 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 od 19. aprila 2018. godine).

Odlukom su definisane ciljne grupe, odnosno propisano je 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.

Definisane su prioritetne ciljne grupe u okviru ciljnih grupa, shodno Zakonu o socijalnom stanovanju, u koje 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.

Jedan od kriterijuma za učešće u projektu je i maksimalni kumulativni 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 korisnik, 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.

Realizacijom treće faze projekta 1000plus se ostvario izuzetno 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 kriterijumima zaštite životne sredine i ekološkim standardima gradnje. Kako bi sve faze Projekta bile uspješno realizovane, uspostavljena je 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.

2. PRIPREMNE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU

2.1. AKTIVNOSTI KOJE SU PRETHODILE POČETKU IMPLEMENTACIJE PROJEKTA

Početak realizacije projekta prethodio je niz aktivnosti koje su imale za cilj jasno definisanje osnovnih principa projekta i uspostavljanje implementacione strukture samog 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 "Application by the Montenegro for a EUR 10 million loan for the partial financing of the Social Housing Project" 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. decembra 2017. godine.
- Vlada Crne Gore je na sjednici od 19. aprila 2018. godine usvojila Odluku o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stana, odnosno stambenog objekta za socijalno stanovanje („Službeni list Crne Gore“, broj 27/18) na čijoj pripremi je radila Radna grupa.
- Dana 26. aprila 2018. godine raspisan je javni poziv za banke i investitore.
- Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 17. maja 2018. godine usvojila *Informaciju o Projektu rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima - nastavak projekta 1000plus III faza*. Shodno zaključcima Vlade formirana je implementaciona struktura projekta koju čine institucije: Ministarstvo održivog razvoja i turizma,

Ministarstvo finansija, Jedinica za implementaciju projekta (JIP) - PROCON i Projektni odbor.

Na istoj sjednici Vlada je dala saglasnost na Ugovor o pružanju usluga između Ministarstva održivog razvoja i turizma i DOO "Project-Consulting"-PROCON Podgorica, kao buduće implementacione jedinice projekta i donijela Rješenje o imenovanju Projektnog odbora za dodjelu kreditnih sredstava za rješavanje stambenih potreba fizičkih lica u sastavu:

- g-din Marko Čanović, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, predsjednik
- g-đa Radmila Lainović, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, potpredsjednik
- g-đa Mersija Purišić, Ministarstvo finansija, član
- g-din Pavle Kaluđerović, Ministarstvo finansija, član
- g-din Goran Kušević, Ministarstvo rada i socijalnog staranja, član
- g-din Dr Miloš Knežević, redovni profesor Građevinskog fakulteta Univerziteta Crne Gore, član
- g-đa Sanja Živković, Zajednica opština Crne Gore, član
- g-din Veselin Vukčević, Ministarstvo ekonomije, član
- g-đa Milica Abramović, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, član
- g-din Ljubiša Pavićević, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, član
- g-đa Milena Mijajlović, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, član

Za sekretara Projektnog odbora imenovana je Ana Đukanović, Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

- Dana 24. maja 2018. godine potpisan je Ugovor o pružanju usluga između Ministarstva održivog razvoja i turizma i Project-Consulting doo Podgorica, PROCON-a, kao implementacione jedinice projekta.
- Dana 11. juna 2018. godine objavljen je javni poziv za izbor konsultanta za implementaciju komunikacione strategije.
- Dana 19. jula 2018. godine potpisan je Ugovor za konsultantske usluge između "Project Consulting" Ltd - Podgorica (PROCON) kao Klijenta i "MAMA International" Ltd kao Konsultanta.
- Sporazum o poslovnoj saradnji sa bankama potpisan je u julu 2018. godine, dok je Ugovor o saradnji na sprovođenju projekta potpisan u junu 2019. godine.
- Sporazum o poslovnoj saradnji sa investitorima potpisan je u avgustu 2018. godine.

2.2 IMPLEMENTACIONA STRUKTURA PROJEKTA

Navedene institucije su tokom realizacije projekta 1000plus bile nadležne za različite aspekte upravljanja projektom i to:

I Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nosilac projekta - organ nadležan za sprovođenje projekta. Shodno Ugovoru o zajmu, iznos do 1,5% sredstava zajma se koristio za implementaciju Projekta–sprovođenje komunikacione strategije i drugih projektnih

aktivnosti. Upravljanje ovim sredstvima je u nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma. Ministarstvo nadgleda rad JIP-a tokom procesa implementacije projekta.

II Ministarstvo finansija je zajmoprimac, te su svi finansijski aspekti Projekta bili u nadležnosti Ministarstva finansija. To, između ostalog, podrazumijeva otvaranje posebnog računa za uplatu sredstava zajma CEB-a, koja se prenose bankama učesnicama Projekta na osnovu dokazane potražnje, prenošenje sredstava za iznosu od 1,5% sredstava zajma namijenjenih za sprovođenje komunikacione strategije i drugih neophodnih aktivnosti, Ministarstvu održivog razvoja i turizma, obezbeđivanje posebnog računa za uplatu kamate, glavnice i drugih troškova od strane banaka koje su učestvovala u Projektu, a iz kojih se vrši otplata kredita prema CEB-u, saradnja sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma u pogledu upravljanja državnim kamatnim subvencijama, ugovorni odnos sa komercijalnim bankama, dostavljanje svih podataka o finansijskom vođenju Projekta Ministarstvu održivog razvoja i turizma, potpisivanje Sporazuma sa komercijalnim bankama, potpisivanje Ugovora o prenosu sredstava sa komercijalnim bankama.

III Jedinica za implementaciju projekta (JIP) - PROCON doo Nacionalna jedinica za implementaciju projekata iz oblasti komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine je vršila poslove implementacije u Projektu 1000plus.

Poslovi JIP su definisani Ugovorom o pružanju usluga između Ministarstva održivog razvoja i turizma i PROCON-a. JIP je realizovao sljedeće aktivnosti:

- osmišljena je i izrađena baza podataka koja sadrži relevantne informacije o: aplikantima, bankama i investitorima odnosno građevinskim preduzećima; Prije unosa podataka u bazu, izvršeno je testiranje baze podataka. Podaci u bazi su ažurirani svakodnevno na osnovu podataka o dostavljenim aplikacijama od strane investitora odnosno građevinskih preduzeća, kao i informacija odnosno dosijea aplikanata koje su banke dostavljale implementacionoj jedinici,
- formirana je analogna arhiva koja sadrži kompletnu dokumentaciju pristiglu od strane komercijalnih banaka, građevinara i građana i formirani predmeti neophodni za sačinjavanje liste korisnika i investitora odnosno građevinskih preduzeća od strane Projektnog odbora, kao i za rangiranje korisnika Projekta;
- učešće u izradi i objavi javnih poziva,
- priprema i raspisivanje tendera za implementaciju komunikacione strategije,
- monitoring realizacije komunikacione kampanje;
- sjednice projektnog odbora: PROCON je obavljao sve administrativno-tehničke poslove za potrebe Projektnog odbora, pripremao materijale za sjednice Projektnog odbora i prisustvovao sjednicama projektnog odbora. Za potrebe Projektnog odbora JIP je raspoređivao rangirane zahtjeve po ciljnih grupama – zaposleni u javnom sektoru, mladi bračni parovi i ostali, do konačne potrošnje sredstava obezbijeđenih Projektom,
- redovno izvještavanje i informisanje po potrebi Projektnog odbora, Vlade i CEB-a po dinamici koju je utvrdilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma, u saradnji sa svim stranama koje učestvuju u realizaciji Projekta; pripremu i raspisivanje tendera za implementaciju komunikacione strategije i monitoring nad realizacijom komunikacione kampanje;
- koordinacija aktivnosti sa bankama: pripremljen je materijal za trening za banke u cilju informisanja banaka o samom procesu apliciranja građana. Održana su 3 treninga za banke (25. februar, 3. mart i 4. mart 2016. godine) na kojima su koordinatori za 1000plus

projekat iz komercijalnih banaka upoznati sa aplikacionim procesom građana i izvještavanju prema implementacionoj jedinici projekta;

- pripremljen je nacrt zahtjeva za kredit, potvrde o primopredaji dokumentacije u komercijalnim bankama i forme tabela za dnevno i sedmično izvještavanje od strane banaka ka implementacionoj jedinici;
- komunikacija sa bankama na dnevnom nivou u cilju dobijanja informacija o broju aplikantata;
- konstantna razmjena informacija sa potencijalnim korisnicima, bankama, investitorima i građevinskim kompanijama;
- ažuriranje web sajta www.1000plus.me;
- obavljanje administrativno tehničkih poslova za potrebe Projekta.

IV Projektni odbor - Ministarstvo održivog razvoja i turizma je preko rada Projektnog odbora bilo odgovorno za donošenje odluka i upravljanje Projektom. Projektni odbor je vršio odabir učesnika Projekta i donosio s tim povezane odluke. Projektni odbor, shodno odredbama *Odluke o kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje* je imenovala Vlada na predlog Ministarstva, ima neparan broj članova, te odlučuje dvotrećinskom većinom. U skladu sa članom 17 Odluke Projektni odbor je utvrdio listu investitora i komercijalnih banaka, kao i listu korisnika, u skladu sa kriterijumima utvrđenim Odlukom i javnim pozivima. Projektni odbor je vršio rangiranje podnijetih zahtjeva po javnom pozivu za korisnike Projekta u odnosu na vrijeme podnošenja zahtjeva i utvrđivao ispunjenost uslova i sljedećih kriterijuma: crnogorsko državljanstvo za minimum jednog člana porodičnog domaćinstva, da se stambena potreba rješava u mjestu prebivališta, da podnosilac zahtjeva i član njegovog porodičnog domaćinstva nema u svojoj stambenoj jedinici ili nema u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta u Crnoj Gori, u posljednje tri godine od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu kredita, da je kreditno sposoban, da ispunjava prihodovni kriterijum definisan članom 8 Odluke. Prioritet u ostvarivanju prava na rješavanje stambene potrebe dodjelom dugoročnog kredita za kupovinu individualnog stambenog objekta, u skladu sa Odlukom, naročito su imali: 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. Na osnovu konačne rang liste korisnika Projektni odbor je izdao podnosiocima zahtjeva vaučere kao potvrdu da su ispunili uslove za dodjelu kredita, odnosno kupovinu individualnog stambenog objekta, koji je obavezno sadržao iznos maksimalnog kreditnog zaduženja i dozvoljenu površinu individualnog stambenog objekta, koji aplikant može kupiti. Projektni odbor je u periodu od maja 2018. do novembra 2019. godine održao 38 sjednica.

3. REALIZOVANE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU

Projektni tim projekta 1000plus je kontinuirano i pravovremeno sprovodio sve aktivnosti definisane planom implementacije, kao i značajan broj dodatnih aktivnosti, a sve u cilju uspješne realizacije projekta. U cilju boljeg informisanja građana o projektu, uspostavljen je web sajt projekta sa svim relevantnim informacijama i otvoren Call centar. Paralelno sa tim kreirana je i digitalna baza podataka. Prije objavljivanja javnih poziva za građane sa komercijalnim bankama potpisan je Sporazum o poslovnoj saradnji sa bankama 19. jula 2018. godine. U cilju informisanja banaka o samom procesu apliciranja građana, održana su 2 treninga za banke, 28. i 29. juna 2018. godine na kojima su koordinatori za 1000plus projekat iz komercijalnih banaka upoznati sa aplikacionim procesom građana i izvještavanju prema implementacionoj jedinici projekta. Na treninzima su banke imale priliku da, od projektnog tima 1000plus, dobiju egzaktnu informaciju o formularu zahtjeva za kredit, potvrdi o primopredaji dosijea i formi tabela za dnevno i sedmično izvještavanje ka implementacionoj jedinici, kao i ostala detaljna objašnjenja.

3.1 PRIPREMA I OBJAVA JAVNIH POZIVA

Javni poziv za banke, koji je objavljen 27. aprila 2018. godine, zaključen je 11. maja 2018. godine.

Javni poziv za građevinare, koji je objavljen 27. aprila 2018. godine, zaključen je 28. maja 2018. godine.

Javni poziv za građane objavljen je 19. jula 2018. u dnevnim listovima "Pobjeda", "Vijesti" i "Dan", a građani su imali pravo da dostavljaju zahtjeve za učešće u projektu 1000plus od 23. jula 2018. godine, zaključno sa 13. avgustom 2018. godine.

Javni poziv za dostavljanje ponuda za konsultantske usluge za implementaciju komunikacione strategije u okviru projekta: "Projekat rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima (Projekat 1000plus) - treći projekat" objavljen je 11. juna 2018. godine u dnevnom listu "Pobjeda".

3.2 REZULTATI JAVNIH POZIVA

3.2.1 Javni poziv za banke

3.2.1.1 Banke - evaluacija ponuda

Na javni poziv javilo se 5 komercijalnih banaka: Societe Generale Montenegro banka, NLB banka, Crnogorska komercijalna banka, Lovćen banka i Erste banka.

Na sjednici održanoj 28. maja 2018. godine Projektni odbor je izvršio evaluaciju pristiglih ponuda i konstatovao da sve ponude ispunjavaju uslove za učešće u projektu tražene javnim pozivom i u skladu sa tim utvrdio listu banaka:

1. Crnogorska komercijalna banka,
2. NLB banka,
3. Societe Generale Montenegro banka,
4. Lovćen banka,
5. Erste banka,

3.2.2 Javni poziv za investitore (građevinari, pravna i fizička lica)

3.2.2.1 Investitori – evaluacija ponuda

U skladu sa Javnim pozivom, za učešće u projektu prijavilo se ukupno 39 ponuđača stanova sa ukupno 781 stambenom jedinicom u 8 crnogorskih opština i to: 14 investitora sa ponuđenih 675 stambenih jedinica, 18 fizičkih lica sa ponuđenih 19 stambenih jedinica i 7 pravnih lica sa ponuđenih 87 stambenih jedinica.

Nakon razmatranja ponude i dokumentacije tražene u skladu sa Javnim pozivom, Projektni odbor je onim ponuđačima stanova čija dokumentacija nije bila kompletna tražio dopunu iste. Nakon pregleda i evaluacije dostavljene dokumentacije investitora, na IV sjednici koja je održana 17. jula 2018. godine, Projektni odbor je utvrdio 2 liste investitora: Lista A – obuhata ponudu investitora i fizičkih i pravnih lica – ponuđača stambenih objekata, čija dokumentacija je kompletna, sa 646 stambenih jedinica i Lista B – koja je obuhatila ponudu investitora i fizičkih i pravnih lica – ponuđača stambenih objekata, kojima dokumentacija još uvijek nije kompletna i kojima je dat dodatni rok za dopunu dokumentacije, sa 134 stambene jedinice. Na istoj sjednici konstatovano je da je jedno fizičko lice odustalo od učešća u projektu. Podaci o ponudi stanova su bili objavljeni na web sajtu projekta: www.1000plus.me Nakon konačnih dopuna investitora, Projektni odbor je u septembru 2018. godine, formirao konačnu lista investitora:

1. ZETAGRADNJA d.o.o. Podgorica
2. ČELEBIĆ d.o.o. Podgorica
3. CIJEVNA KOMERC d.o.o. Podgorica
4. ENTEXT INVEST d.o.o. Podgorica
5. ZRNOŽIT d.o.o. Cetinje
6. EUROZOX d.o.o. Danilovgrad
7. GRADNJA PROMET d.o.o. Danilovgrad
8. TRUDBENIK d.o.o. Mojkovac
9. LD GROUP d.o.o. Nikšić
10. GRADING d.o.o. Nikšić
11. S GRADNJA d.o.o. Bijelo Polje
12. PUT GROSS d.o.o. Bijelo Polje
13. IGALOPROMET HOLDING d.o.o. Igalo, Herceg Novi
14. IGALOPROMET d.o.o. Igalo, Herceg Novi
15. SEPTEMBAR d.o.o. Podgorica
16. FIDIA d.o.o. Podgorica
17. ANAGASTUM INVEST GROUP d.o.o. Nikšić
18. GRD METAL d.o.o. Podgorica
19. B.H. BAUUNTERNEHMUNGS dio stranog društva Bar
20. REL STONE d.o.o. Bar i
21. 16 fizičkih lica ponuđača stanova

3.2.2.2 Ponuda stanova

Na osnovu ponude investitora, učesnici projekta 1000plus su imali dostupne 742 stambene jedinice u 8 crnogorskih opština: Podgorica, Cetinje, Nikšić, Pljevlja, Bijelo Polje, Mojkovac, Bar i Herceg Novi.

Najveći broj investitora ponudio je stanove u Podgorici (545), Nikšiću (58), Baru (58) i Herceg Novom (50) (Fig. 1).

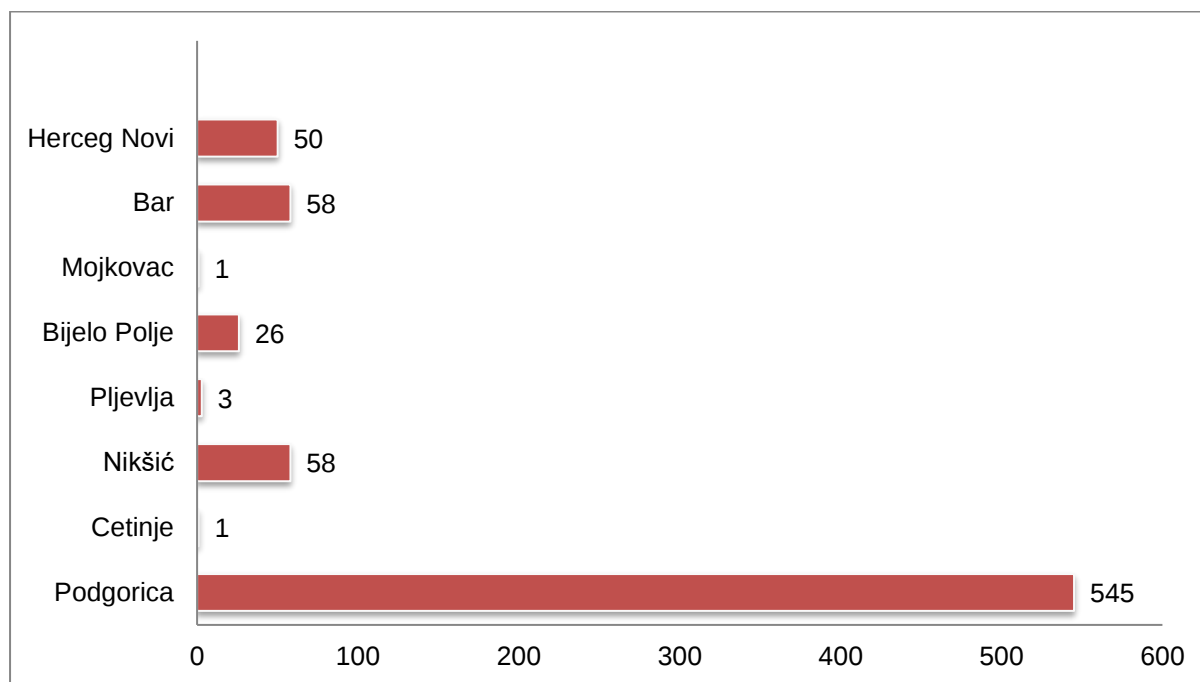


Fig. 1 Broj ponuđenih stambenih jedinica po opštinama

U sjevernom regionu ponuđeno je 30 stambenih jedinica, centralnom 604 i južnom 108 stambenih jedinica (Fig. 2).

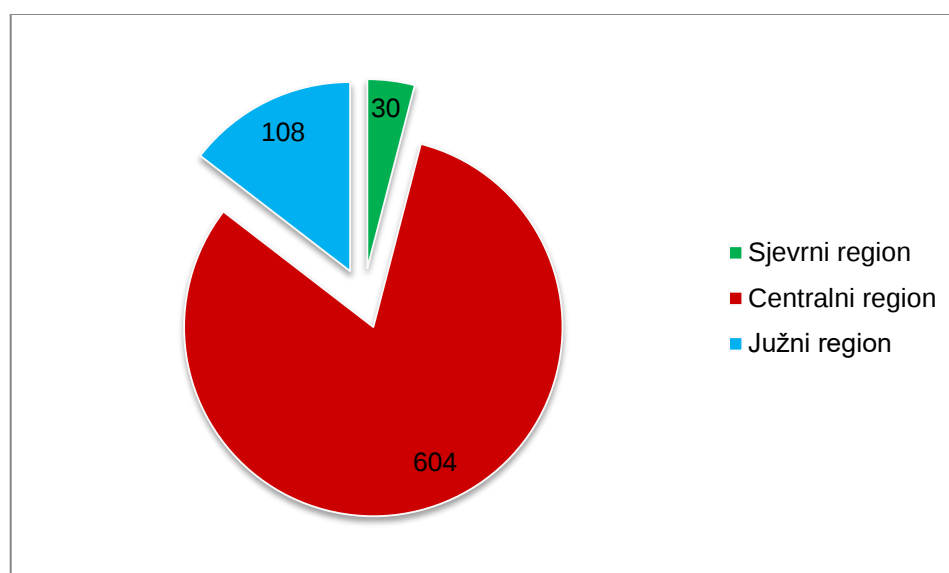


Fig. 2 Ponuda stambenih jedinica po regijama

Najveći broj stambenih jedinica ponudili su investitori ČELEBIĆ doo – 160 i ZETAGRADNJA doo – 145, a najmanji broj FIDIA doo, GRD METAL doo i 14. SEPTEMBAR doo – po 1 stambenu jedinicu.

Šesnaest ponušača fizičkih lica ponudili su ukupno 17 stambenih jedinica (Fig. 3).

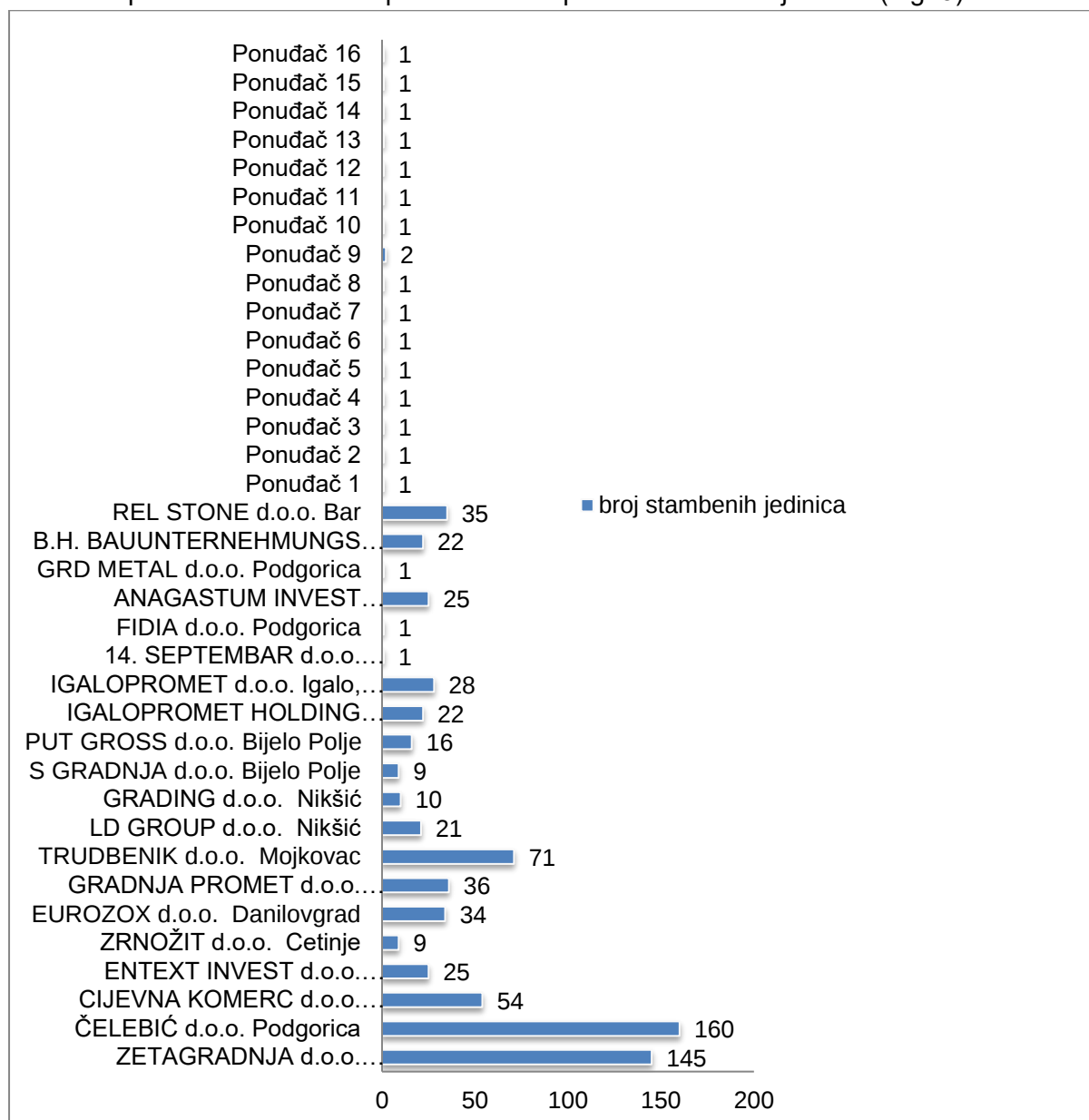


Fig. 3 Ponuda stambenih jedinica po investitorima

U ponudi je 594 stambenih jedinica u izgradnji i 148 izgrađenih stambenih jedinica. U Podgorici je ponuđeno 520 neizgrađenih stambenih jedinica i 25 izgrađenih, u Nikšiću 31 neizgrađena i 27 izgrađenih stambenih jedinica (Tabela 1).

Tabela 1. Ponuda stambenih jedinica po izgrađenosti, po opštinama

	IZGRAĐENI	NEIZGRAĐENI	
Podgorica	25	520	
Cetinje	1		
Nikšić	27	31	
Pljevlja	3		
Bijelo Polje	11	15	
Mojkovac	1		
Bar	58		
Herceg Novi	22	28	
	148	594	742

Pravna i fizička lica su ponudila stanove u izgrađenim stambenim objektima, dok su građevinari ponudili stanove i u izgrađenim i u neizgrađenim objektima.

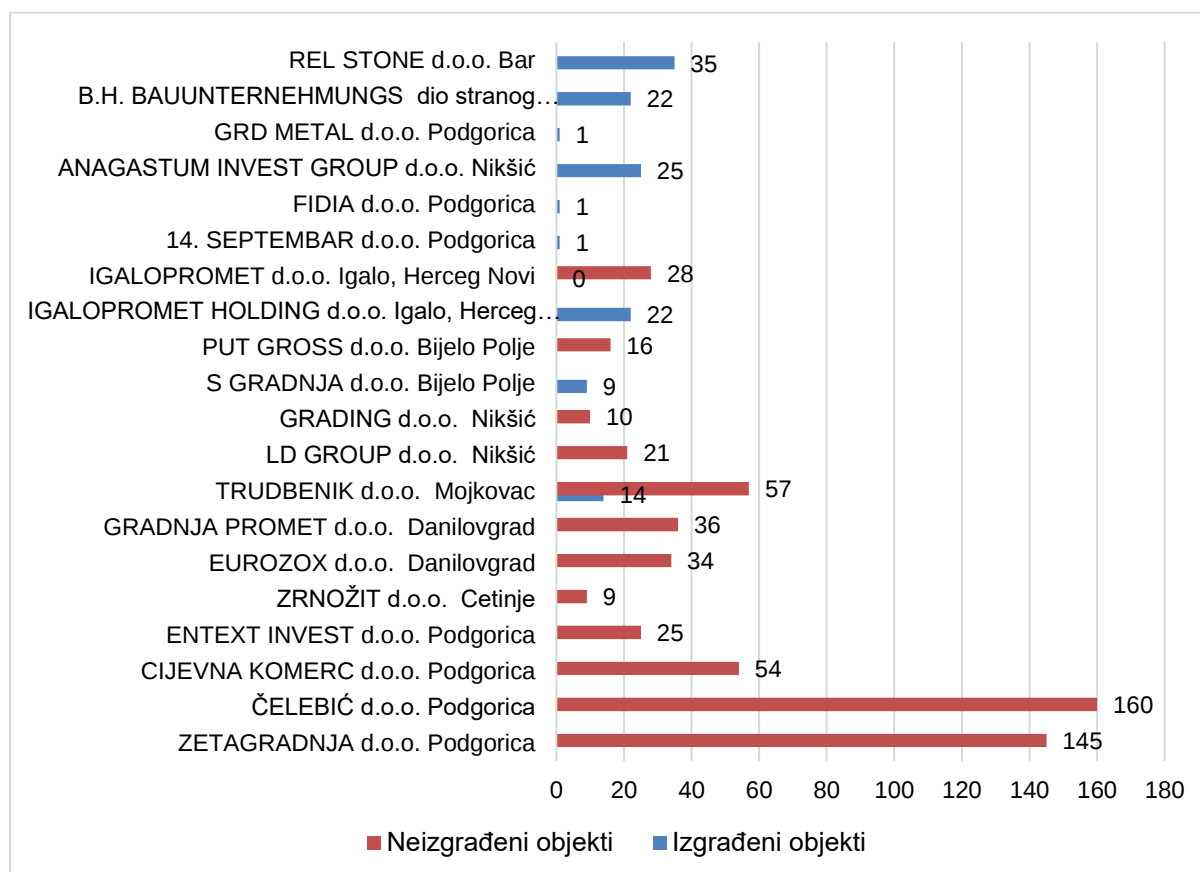


Fig. 4 Izgrađenost ponuđenih stambenih jedinica po investitorima

Kada je u pitanju struktura stambenih jedinica, na nivou Crne Gore, najviše je ponuđeno jednosobnih stanova – 436, zatim slijede dvosobni – 231, trosobni – 34 i garsonjere – 33 (Fig. 5).

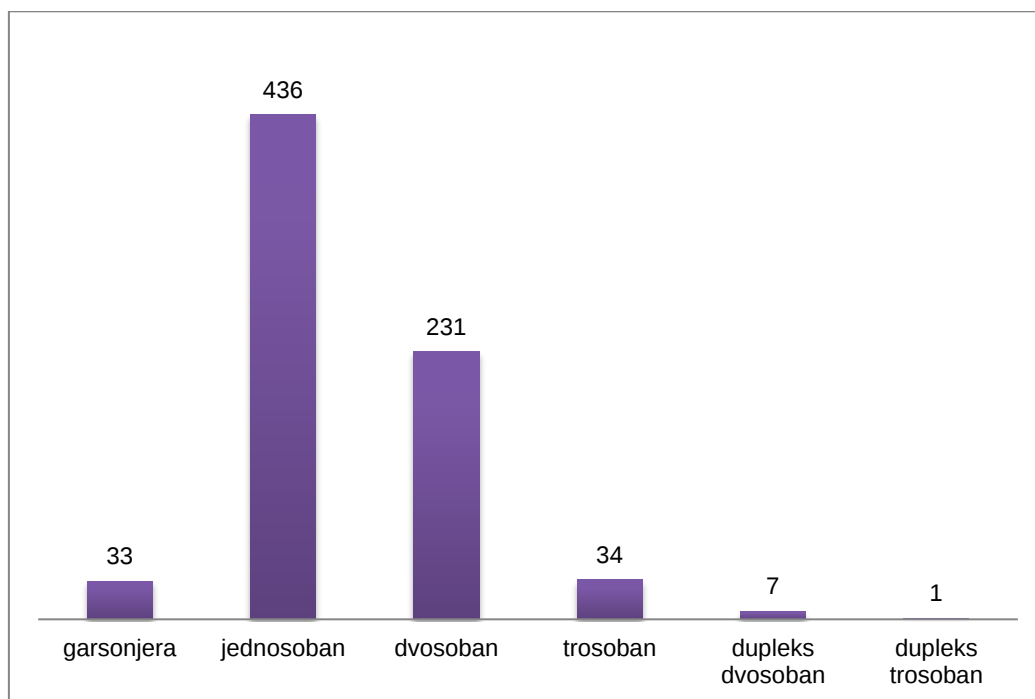


Fig. 5 Ponuđene stambene jedinice po strukturi

Najviše jednosobnih stanova je ponuđeno u Podgorici – 327, a najmanje u Cetinju i Mojkovcu – po jedan. Dvosobnih stanova je najviše ponuđeno u Podgorici – 167, zatim slijede Herceg Novi sa 22 i Nikšić sa 19 stanova.

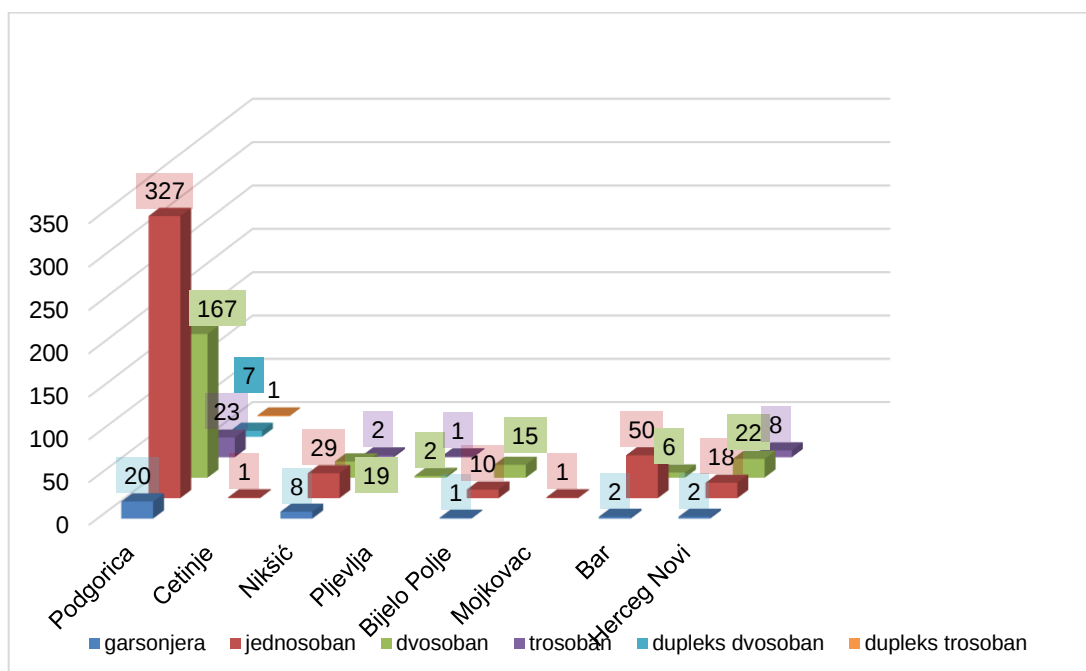


Fig. 6 Ponuda stambenih jedinica po strukturi stanova, po opštinama

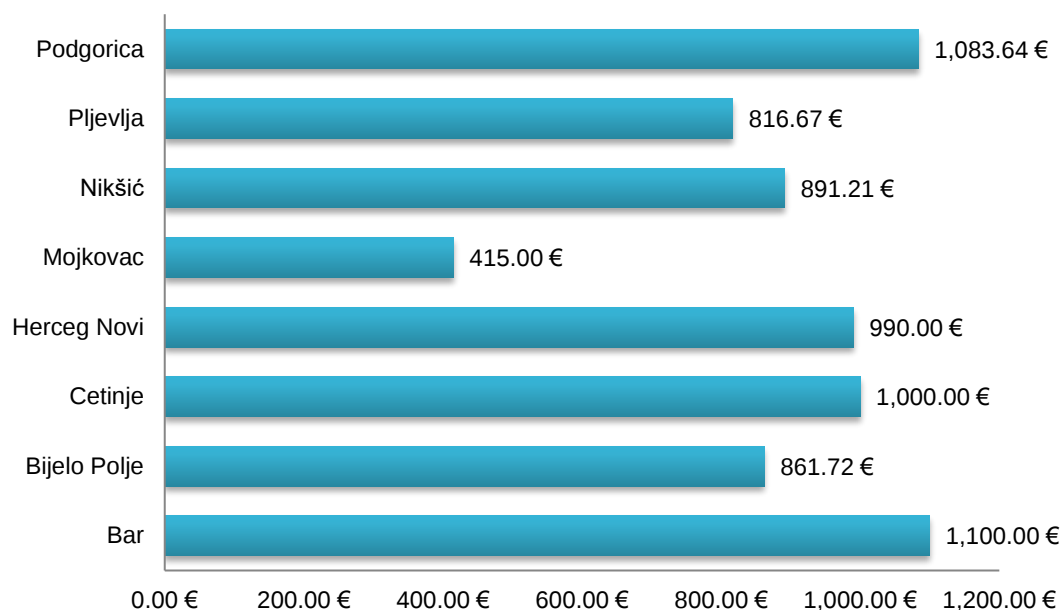


Fig. 7 Prosječna cijena m2 ponuđenih stambenih jedinica po opštinama

Prosječna cijena m2 ponuđenih stambenih jedinica se kretala od 415 € u Mojkovcu do 1100 u Baru (Fig. 7). Ukupna prosječna cijena ponuđenih stanova je iznosila 1053.70 €. Najniža prosječna cijena za stambene objekte je ponuđena u Mojkovcu od strane fizičkog lica, dok su najvišu cijenu od 1100 € ponudili investitori: ZETAGRADNJA doo, ENTEXT INVEST doo, IGALOPROMET doo, B.H. BAUUNTERNEHMUNGS, 14. SEPTEMBAR doo, FIDIA doo i par fizičkih lica (Tabela 2).

Tabela 2. Lista investitora i cijena po m2 po objektu

Ref. No	Investitor	Opština	Lokacija	Broj stambenih jedinica	Cijena po m2
1	Zetogradnja, doo Podgorica	Podgorica	UP br. 20901401, KP 2091/1401, DUP "Konik Stari Aerodrom	32	1.100,00€
		Podgorica	UP br. 61, Faza 4I, KP 165/2 , DUP "Zagorič 1"	113	1.100,00€
2	Zrnožit DOO	Podgorica	Zabjelo Ljubović, UP 83; kat. parcele 3835/2, 3835/3, 3835/4, 3835/5	9	1.091,88€
3	TRUDBENIK DOO	Podgorica	UP 96, KP 3863/1 3864/1 3866/4,DUP Zabjelo-Ljubović	14	1.045,00€
		Podgorica	UP 97, KP 3871/3, 3871/5, 3872/2, 3872/3, DUP Zabjelo Ljubović	57	1.053,51€

Ref. No	Investitor	Opština	Lokacija	Broj stambenih jedinica	Cijena po m2
4	Cijevna Komerc doo Podgorica	Podgorica	UP 108, DUP "Zabjelo-Ljubović" - izmjene i dopune	54	1.080,55€
5	Čelebić doo Podgorica	Podgorica	Zagorič 3 i 4 - Zona 2, L3 i L4	100	1.092,00€
			Zagorič 3 i 4 Zona 2, L5 i L6	60	1.093,67€
6	Grading doo Nikšić	Nikšić	UP3 DUP Staro pazariste1550/1 i 1550/3 KO Niksic	10	1.000,00€
7	LD Group doo Nikšić	Nikšić	Hercegovački put, ul. Vuka Mićunovića,UP 859/1 KO Nikšić	21	716,67€
8	RELSTONE	Bar	Novi Bar Rista Lekića, 4988/3	35	1.100,00€
9	Gradnja Promet doo Danilovgrad	Podgorica	UP 83 KP 3835/2, 3835/3, 3835/4 I 3835/5 Zabjelo Ljubović	36	1.090,81€
10	PUT - GROSS DOO	Bijelo Polje	UP 169 dio kat.parc.br. 1599 DUP Nikoljac	16	877,80€
11	IGALOPROMET HOLDING DOO	Herceg Novi	Sutorina, KP 4514	6	850,00€
			Sutorina, KP 4516	6	850,00€
			Sutorina, KP 4517	10	850,00€
12	IGALOPROMET DOO	Herceg Novi	Kat.parcela 61/8 61/15 Podi Meljine	28	1.100,00€
13	GRD METAL	Podgorica	Kat. Parcela 2552, KO Cetinje, ul. Bulevar Lenjina	1	1.000,00€
14	S-Gradnja Komerc doo Bijelo Polje	Bijelo Polje	KP 1809/2,1809/4,1809/5 i dio 1809/1, DUP Ciglane	9	850,00€
15	EUROZOX	Podgorica	Tološi, urb. parcele 18 i 18A Blok 18	2	1.050,00€
			Zabjelo Ljubović LN 7690 - PODGORICA III - PJ Podgorica	32	1.050,00€
16	ENTEXT INVEST	Podgorica	Kat. parcela br. 3875/2 KO Podgorica III	25	1.100,00€
17	B.H. BAUUNTERNEHMUNGS	Bar	Novi Bar Ilino bb, 4159/1	7	1.100,00€
			Novi Bar Ilino bb,4159/2	15	1.100,00€
18	ANAGASTUM INVEST GROUP DOO	Nikšić	Kat.parc. 1420/1 1420/2 1420/3 1420/4 1420/5 1420/6 1412/3 1	25	1.000,00€
19	14. SEPTEMBAR DOO	Podgorica	Pera Četkovića 68	1	1.100,00€

Ref. No	Investitor	Opština	Lokacija	Broj stambenih jedinica	Cijena po m2
20	FIDIA	Podgorica	Vaka Đurovića 77	1	1.100,00€
21	Individuals "second hand apartments"				
		Podgorica	Blok IX Tološii-Cijevna Comerc/III	1	1.100,00€
		Pljevlja	Stara Varoš Lamela I	1	650,00€
		Bijelo Polje	Milorada Šćepanovića Lamela V	1	710,00€
		Podgorica	Zabjelo Avnoja 48 A, Lamela 9	1	1.000,00€
		Podgorica	Bul. Crnojevića 65	1	1.060,00€
		Nikšić	Milana Papića bb	1	790,00€
		Podgorica	Bul. Save Kovačevića 19	1	820,00€
		Podgorica	Zagorič	1	975,00€
		Pljevlja	Skerlićeva	1	900,00€
		Pljevlja	Skerlićeva	1	900,00€
		Podgorica	Vijenci Danila Kiša 5, 19/5, Blok V	1	930,00€
		Podgorica	Zabjelo Ilije Plamenca 5	1	1.000,00€
		Mojkovac	Mališe Damjanović	1	415,00€
		Podgorica	Tuški put	1	1.000,00€
		Nikšić	29. novembar	1	850,00€
		Podgorica	Zabjelo	1	855,26€
		Bar	Vojvode Maša Đurovića A9/2-5, Bar	1	1.100,00€
TOTAL				742	

3.2.3 Javni poziv građani

3.2.3.1 Aplikacioni proces

Za učešće u III fazi projekta 1000plus, počev od 23. jula 2018. godine pa do zatvaranja javnog poziva, odnosno 13. avgusta 2018. godine, apliciralo je ukupno 1053 aplikanta, koji su predali svoje aplikacije predali u 15 crnogorskih opština, i to: Podgorici, Cetinju, Danilovgrad u, Nikšiću, Pljevljima, Bijelom Polju, Mojkovcu, Kolašinu, Beranama, Rožajama, Budvi, Baru, Herceg Novom, Tivtu i Kotoru. Zahtjevi za učešće su podnijeti u 5 komercijalnih banaka: Societe Generale Montenegro banka, NLB banka, CKB, Erste banka i Lovćen banka, koje su dostavljale JIP-u kopije dosijea aplikanata na dnevnom nivou. Shodno Sporazumu banke su vršile preliminarnu procjenu kreditne sposobnosti aplikanata i podatke o tome dostavljale implementacionoj jedinici jednom nedjeljno.

Najveći broj aplikacija predat je u Podgorici – 793, a najmanje u Kotoru i Kolašinu – po dvije predate aplikacije (Fig. 8).

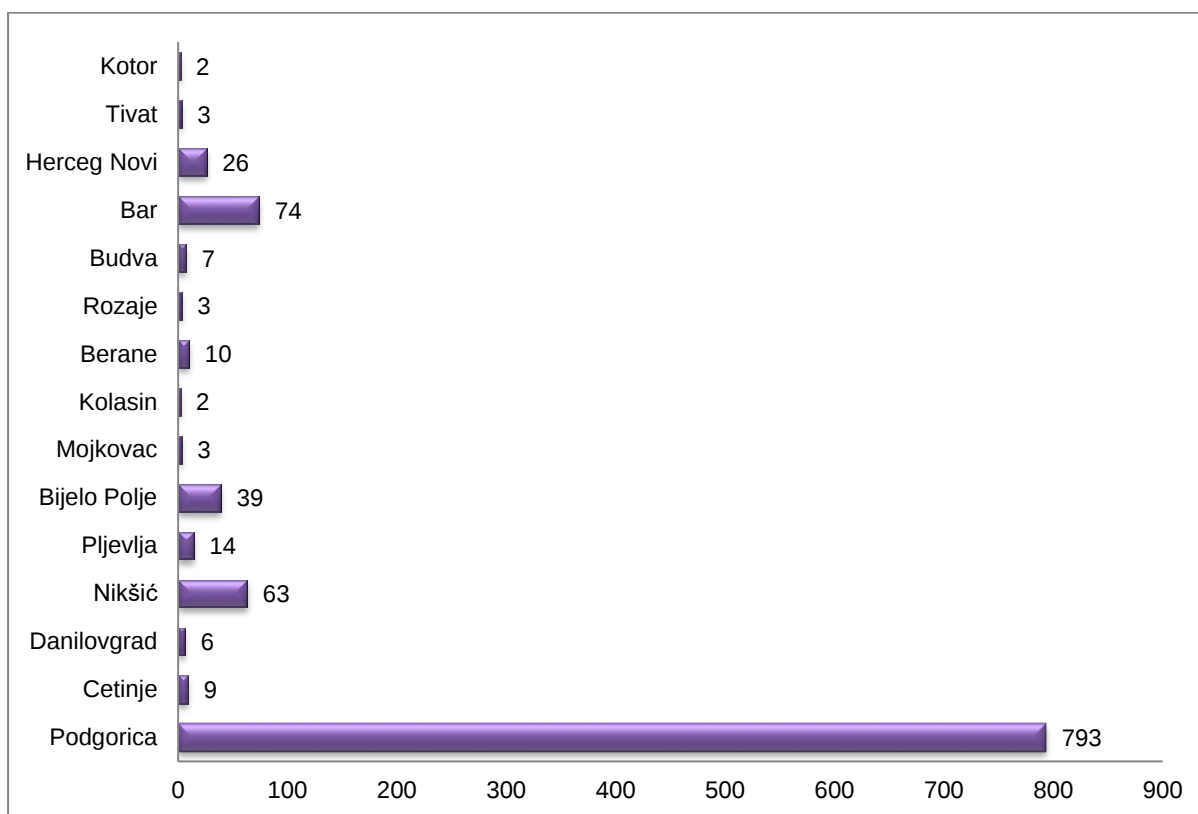


Fig. 8 Broj predatih aplikacija po opštinama tokom trajanja Javnog poziva, od 23. jula do 13. avgusta 2018. godine po opštinama

Kada su banke u pitanju, u ovom periodu, najveći broj aplikacija je predat u Societe Generale Montenegro banci – 317, zatim CKB – banci 270, NLB banci – 258, Erste banci – 135 i Lovćen banci – 73 (Fig. 9).

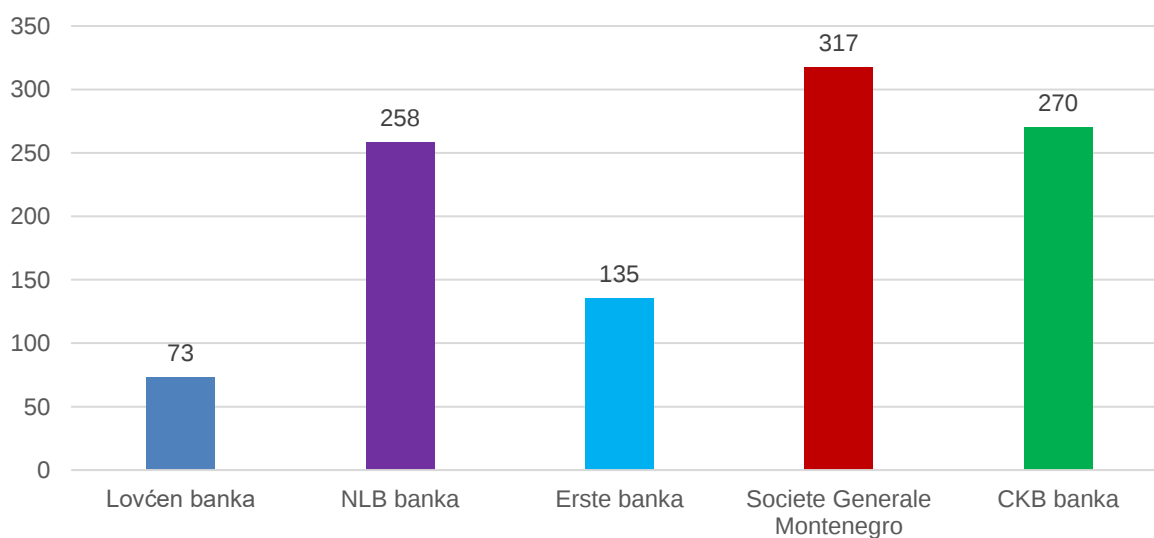


Fig. 9 Broj predatih aplikacija po bankama tokom trajanja Javnog poziva, od 23. jula do 13. avgusta 2018. godine

Najveći broj aplikacija – 431, predat je prvog dana apliciranja (Fig. 10).

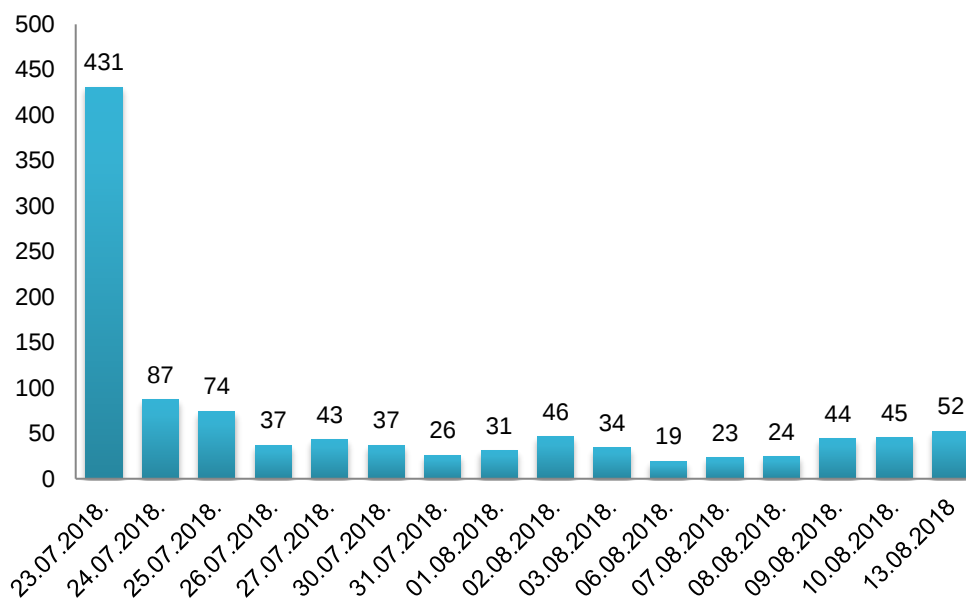


Fig. 10 Broj predatih aplikacija, po danima, u periodu od 23. jula do 13. avgusta 2018. godine.

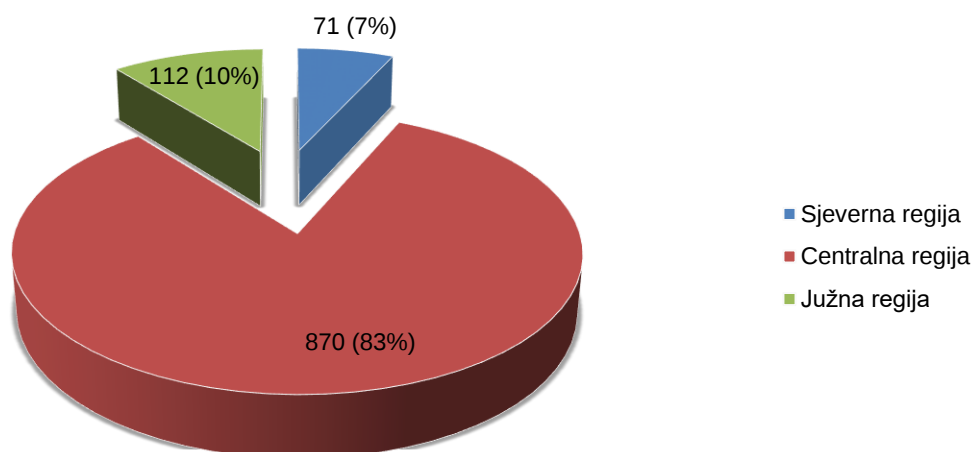


Fig. 11 Broj predatih aplikacija, po regionima, u periodu od 23. jula do 13. avgusta 2018. godine

Na Nivou Crne Gore apliciralo je 360 jednočlanih domaćinstava, 232 dvočlana, 253 tročlana, 161 – četvoročlano, 40 petočlanih i 7 šestočlanih domaćinstva (Fig. 12).

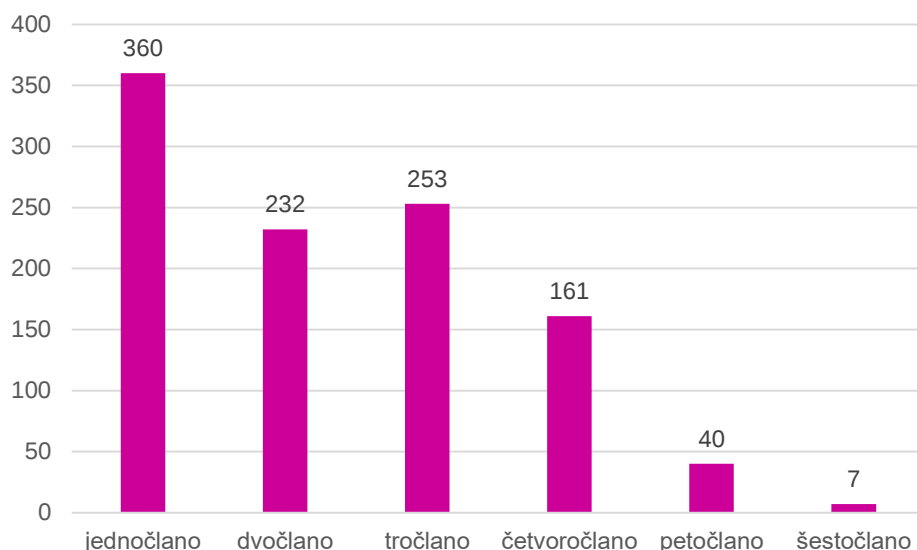


Fig. 12 Broj predatih aplikacija, po strukturi domaćinstva

Kada su u pitanju ciljne grupe, tokom trajanja javnog poziva za građane, za učešće u projektu se prijavilo 165 prioriteta, 390 aplikanata iz ciljne grupe javni sektor, 236 mladih bračnih parova i 262 aplikanta iz ciljne grupe ostali.

Među prioritarnim grupama, najviše je apliciralo samohranih roditelja – ukupno 119, slijede domaćinstva čiji je član lice sa invaliditetom – 17, domaćinstva koja imaju djecu sa smetnjama u razvoju – 13, lica sa invaliditetom – 11, mladi koji su bili bez roditeljskog staranja – 3 i 2 domaćinstva sa žrtvama nasilja u porodici.

3.2.3.2 Evaluacija dokumentacije građana

Projektni odbor Projekta 1000plus je u periodu od 13. avgusta do 19. oktobra 2018. godine izvršio detaljan pregled dostavljene dokumentacije za 1053 porodična domaćinstva, odnosno 2455 lica. Zahtjevi za pojašnjenja i dopuna dokumentacije tražena je za 300 porodičnih domaćinstava koja su predala dokumentaciju za učešće u projektu.

U cilju utvrđivanja ispunjenosti kriterijuma projekta, vezano za imovinski status aplikanata odnosno pribavljanja informacije da u poslednje tri godine nemaju i nisu imali u svojinu stambeni objekat u Crnoj Gori i da nisu imali u susvojini više od jedne trećine stambenog objekta, čija površina nije veća od 99 m² u Crnoj Gori, kod Uprave za nekretnine provjereno je 2154 lica.

Nakon dostavljenih informacija od Uprave za nekretnine i dopune dokumentacije građana stvoreni su preduslovi za formiranje liste dobitnika vaučera i dodjelu istih. Na XX sjednici Projektnog odbora održanoj 16. oktobra 2018. godine konstatovano je da je od 1053 porodična domaćinstva, njih 981 ispunilo uslove projekta, dok je 12 odustalo, a 60 je odbijeno po osnovu posjedovanja nepokretnosti - 16, "nulte" kreditne sposobnosti - 1, po osnovu nepotpune dokumentacije – 5, po osnovu prekoračenja limita – 36 i ostalo - 2.

Na istoj sjednici, Projektni odbor je zvanično usvojio konačnu listu od 160 prioriteta koji su ispunili uslove učešća u projektu i dogovoreno je da se prvo objavi lista prioriteta i organizuje dodjela vaučera za ovu ciljnu grupu 19. oktobra 2018. godine.

Takođe Projektni odbor je konstatovao da je 821 aplikant iz ostalih ciljnih grupa: javni sektor, mladi bračni parovi i ostali ispunio uslove za učešće u projektu, ali da je, zbog budžeta projekta, moguće, za sada, dodijeliti samo 200 vaučera ovim ciljnim grupama. Iz tog razloga formirane su liste čekanja za preostala 621 aplikanata, koje su zvanično objavljene na sajtu projekta.

Dodjela vaučera za navedene ciljne grupe je zakazana za 26. oktobar 2018. godine.

3.4. KOMUNIKACIONA STRATEGIJA

3.3.1 Objava tendera/evaluacija

JIP je pripremio Tendersku dokumentaciju za izbor konsultanta za implementaciju komunikacione strategije i obezbijedio saglasnost CEB-a na dokument. Javni poziv za izbor konsultanta za implementaciju komunikacione strategije je objavljen 11. juna 2018. godine. Nakon sprovođenja postupka, 19. jula 2018. godine PROCON je potpisao Ugovor sa „MAMA International” d.o.o., koji je izabran za konsultanta za implementaciju komunikacione strategije.

3.3.2 Ciljevi komunikacione strategije

Komunikaciona strategija je obuhvatila niz ciljeva, i to:

- identifikovanje najučinkovitijih tj. najefikasnijih komunikacionih kanala koji će se koristiti kako bi se postigla veća svijest ciljnih grupa o pitanjima relevantnim za Projekat;
- predstavljanje najjednostavnijih komunikacionih kanala za pojedinačne ciljne grupe;
- opis opšteg strateškog pristupa u stvaranju zajedničkog vizuelnog identiteta svih inicijativa vezanih za Projekat i definisanje ukupnog vremenskog okvira procesa;
- postavljanje portfolio inicijativa i proizvoda koji će biti razvijeni tokom kampanje;
- opis feedback mehanizama za planirane aktivnosti i proizvode kampanje;
- identifikacija mogućih dodatnih kanala koji mogu uticati na ciljne grupe i ostalu populaciju, a koji se mogu aktivirati u slučaju da postoji pozitivan stav i proračun za to;
- transparentno i jasno predstavljanje aktivnosti koje sprovodi Vlada Crne Gore i MORiT, u cilju osnovne brige o građanima Crne Gore, kao i o ekonomiji Crne Gore kroz saradnju sa građevinskim kompanijama i bankama.

Komunikacionom strategijom se ostvaruje sljedeći ciljevi Projekta, i to:

Primarni ciljevi:

- Podizanje svijesti građana da postoji mogućnost da se na jednostavan, pravičan i ekonomski isplativ način dođe do sopstvenog doma, te da na tom putu imaju podršku države koja ih vodi kroz jedan transparentan i pravičan proces, čineći to

kao odgovorna država prema građanima, u ne baš jednostavnom ekonomskom trenutku, na širem području regiona i Evrope;

- Objašnjavanje procesa građanima kako bi se što pripremljeniji i što efektnije koristeći vrijeme, uključili u proces, te kako bi znali pravila i dinamiku čitavog procesa;
- Informisanje građana o mogućem nastavku projekta, nakon završetka ove faze.

Sekundarni ciljevi:

- Dodatno motivisanje komercijalnih banaka da se uključe u proces stambenog kreditiranja;
- Dodatno motivisanje građevinskih kompanija da nastave sa investicijama u izgradnji stanova;

Strateški pristup komunikacije se temeljio na kombinovanju komunikacionih kanala koji posjeduju opšti (kao što su TV i Internet) i pojedinačni pristup (kao što su okrugli stolovi, specijalizovani događaji i brošure). Ovakva kombinacija, naravno vodeći računa o ograničenosti materijalnih resursa koje treba koristiti, doprinosi efektu sinergije čiji prvi korak jeste kreiranje zajedničkog vizuelnog identiteta, uključujući znak i logotip, kao i preporuke za korištenje tih materijala u raznim situacijama i na raznim površinama. Realizovan je jednostavan, moderan i prepoznatljiv stil i grafičko rješenje, s jakim apelom na građane da preuzmu inicijativu.

3.3.3 Medijska kampanja tokom implementacije komunikacione strategije

Radi što boljeg i detaljnijeg upoznavanja građana Crne Gore sa projektom bilo je potrebno sprovesti što adekvatniju i pozitivniju medijsku kampanju i predstaviti prednosti i svrhu samog projekta.

Prvi dio aktivnosti odnosio se na adaptaciju TV i radio reklame, realizaciju dizajna materijala, kao i zakup medijskog prostora.

Prema definisanom media planu kompletna realizacija aktivnosti u dijelu oglašavanja i promovisanja samog projekta kroz TV i radio spotove, oglase u dnevnim novinama, bilbordima i citylight-ovima, te online promociju na portalima, sprovedena je u periodu od 19. jula do 15. avgusta 2018. godine. U medijsku kampanju bili su uključeni kako štampani tako i elektronski mediji.

TV kampanja je realizovana na 4 TV stanice sa nacionalnom pokrivenošću, i to RTCG, Vijesti, PRVA i Pink M, kao i 2 TV stanice sa lokalnom pokrivenošću, i to TV Nikšić i TV Corona, emitovanjem adaptirane TV reklame isključivo u okviru najgledanijih informativnih i zabavnih emisija u udarnom terminu (od 18h-22:30h). U okviru kampanje TV reklama je emitovana ukupno 446 puta, od čega 62 puta na 4 TV stanice sa nacionalnom pokrivenošću i 384 puta na 2 TV stanice sa lokalnom pokrivenošću.

Ujedno, osim redovne TV kampanje na TV-u, svakodnevno je bilo prisutno: izvještavanje o samom projektu, intervjui sa predstavnicima Ministarstva, banaka ili građevinskih firmi koje učestvuju u projektu.

Radio kampanja je realizovana na 9 radio stanica sa nacionalnom i lokalnom pokrivenošću, i to Radio Crne Gore, Radio Antena M, DRS, Radio D+, TDI, Radio Nikšić, Radio Corona, Radio

Titograd i Radio Jadran, emitovanjem adaptirane radio reklame u okviru najslušanijih emisija u dnevnom programu. U okviru kampanje radio reklama je emitovana ukupno 1139 puta.

Kampanja na bilbordima dimenzija 4x3m, 5.1x2.4m i citylightovima 1.17x1.75m trajala je od 24. jula do 15. avgusta na 12 lokacija u 5 gradova u Crnoj Gori: Podgorica (4 bilborda 4x3m i 1 citylight), Nikšić (3 bilborda 4x3m), Bijelo Polje (1 bilbord 4x3m, 1 citylight), Mojkovac (1 bilbord 4x3m) i Cetinje (1 bilbord 5.1x2.4m). Svi bilbordi su se nalazili na glavnim magistralnim putevima, bulevarima, raskrsnicima, odnosno mjestima koja su veoma prometna i vidljiva.

Jaku podršku medijskoj kampanji sačinjavale su i objave u štampanim i elektronskim medijima, koje su sadržale sve ključne informacije o projektu, od ciljnih grupa, preko dokumentacije koja je potrebna za apliciranje, uslova koje je potrebno ispuniti, načina apliciranja itd. Objave su realizovane u 4 dnevne novine sa nacionalnom pokrivenošću, i to Dnevne novine, Dan, Vijesti i Pobjeda. Uz dnevne novine je građanima besplatno podijeljeno 28.000 insertacija (lifleta) u koloru na A4 formatu sa ključnim informacijama o projektu, kao i bilten od 16 stranica sa informacijama o projektu, bankama, investitorima, ponudom stanova, osiguravajućim kućama i slično.

Kampanja je obuhvatila i online promociju projekta u elektronskim medijima, objavom banera o projektu na dva najčitanija portala u Crnoj Gori (vijesti.me i cdm.me), sa ukupno 500.000 realizovanih impresija.

Kao i za TV i radio kampanju i u kampanji u štampanim i elektronskim medijima bio je zastupljen PR sa brojnim intervjuima i svakodnevnim info objavama vezanim za projekat.

Osim standardnih vidova oglašavanja u medijima, dodatnih 22.000 insertacija (lifleta) je podijeljeno bankama koje učestvuju u projektu i državnim institucijama. Odštampamo je i 50 postera formata B2 koji su podijeljeni bankama koje učestvuju u projektu i državnim institucijama.

Radi što boljeg vizuelnog efekta kao i tehničke podrške kampanji brendiran je backdrop sa logoima projekta 1000plus, Ministarstva održivog razvoja i turizma i CEB-a, koji je 30. jula postavljen u prostorijama Ministarstva održivog razvoja i turizma, kako bi služio kao pozadina prilikom davanja intervjua, izjava za medije i press konferencija. Takođe, na svim portalima svakodnevno su ažurirani podaci o broju pristiglih prijava, novina i pomaka u kampanji.

Kao što je napomenuto na početku, kampanja je obuhvatila sve najistaknutije medije, kroz objave u najgledanijim TV emisijama, najslušanijim radio programima i najčitanijim štampanim i elektronskim medijima. Poruka koja se našla u medijima bila je jedinstvena i pratila koncept projekta od početka do kraja. Ideja je bila stvoriti prepoznatljivu, kreativnu i jasnu poruku i zadobiti povjerenje javnosti kroz transparentnu kampanju i informisanost o napretku projekta, što je i postignuto, a rezultat je bio značajno povećanje broja građana prijavljenih za kupovinu stana u odnosu na prethodni projekat.

U cilju organizacije svečane dodjele vaučera, kao i monitoringa implementacije komunikacione strategije održavani su sastanci sa konsultantom. Zajedno sa predstavnicima Ministarstva održivog razvoja i turizma pripremljene su i realizovane dvije ceremonije dodjele vaučera. Prva ceremonija održana je u prostorijama MORT-a, 19. oktobra, kada su vaučeri dodijeljeni prioritetnim ciljnim grupama. Druga ceremonija je takođe održana u prostorijama MORT-a, 26. oktobra, kada su vaučeri dodijeljeni i za ostale ciljne grupe (korisnicima čiji je član porodičnog domaćinstva zaposlen u javnom sektoru, bračnim supružnicima kod kojih oba

supružnika imaju do 35 godina života i ostalim građanima Crne Gore koji ne spadaju u prethodno navedene ciljne grupe) shodno pripremljenoj rang listi.

Kratki film o implementaciji projekta, u trajanju od 10 minuta, sa fokusom na rezultatima projekta i ceremonijama dodjele vaučera, pripremljen je u sklopu realizacije ugovora za implementaciju komunikacione strategije. Film sadrži najvažnije faze projekta, izjave ključnih strana, infografike sa rezultatima kako bi se relevantne informacije predstavile na jasan i dinamičan način. Pripremljen je na crnogorskom jeziku, sa titlom na engleskom jeziku.

3.3.4 “Customer Care” (Call Centar)

Call centar za podršku korisnicima projekta (broj: 19915), bio je aktivan svakog radnog dana od 08 do 16h u periodu od 23. jula do 24. avgusta 2018. godine. Na usluzi građanima bila su 3 operatera i menadžer Call Centra, koji su svakodnevno, uz podršku Projektnog odbora, pružali zainteresovanim građanima relevantne informacije o projektu

Tokom rada Call Centra evidentirano je ukupno 905 poziva:

Tabela 3. Broj poziva prema Call centru u periodu 24. jul – 24. avgust 2018. godine, po opštinama

OPŠTINA	UKUPNO
Bar	46
Bijelo Polje	34
Berane	10
Budva	8
Cetinje	13
Danilovgrad	5
Herceg Novi	55
Kolašin	5
Kotor	15
Nikšić	51
Pljevlja	14
Podgorica	616
Tivat	18
Ulcinj	4
Žabljak	10
UKUPNO:	905

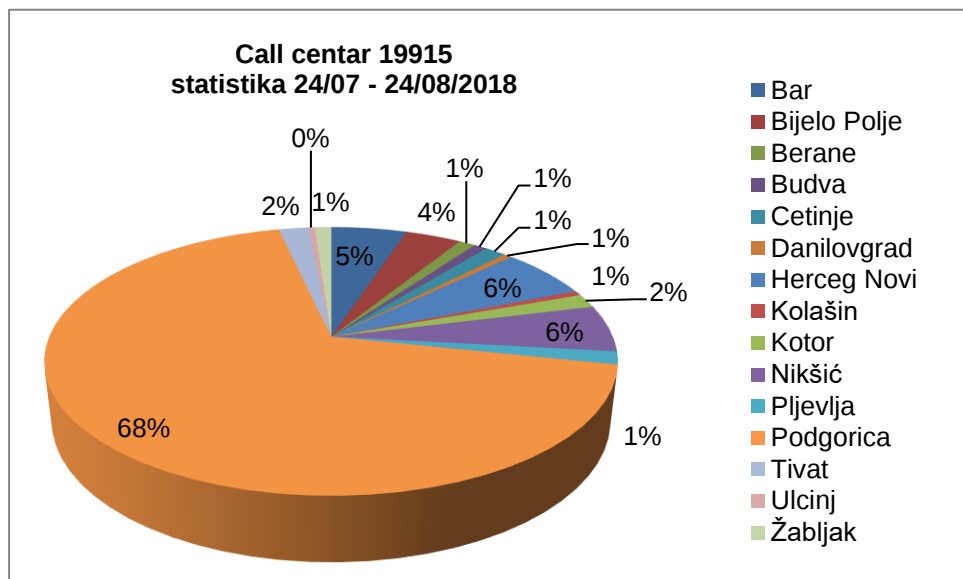


Fig. 13 Procentualno učešće poziva u pojedinim opštinama u odnosu na ukupan broj poziva, prema Call centru u periodu 24. jul – 24. avgust 2018. godine

3.5 DODJELA I REALIZACIJA VAUČERA

U toku projekta je dodijeljeno je ukupno 510 vaučera i to: prioritetima - 160, javnom sektoru 153, mladim bračnim parovima 94 i grupi ostali 103 vaučera.

Vaučeri su dodjeljivani u 7 navrata:

- a) I dodjela, 19.10. 2018. - dodijeljeno je 160 vaučera prioritetnim ciljnim grupama.
- b) II dodjela, 26.10.2018. – dodijeljeno je 200 vaučera, i to 90 korisnicima čiji je član porodičnog domaćinstva zaposlen u javnom sektoru, 50 bračnim supružnicima kod kojih oba supružnika imaju do 35 godina života i 60 ostalim građanima Crne Gore koji ne spadaju u prethodno navedene ciljne grupe.
- c) Na listi čekanja našlo se ukupno 521 lice, po ciljnim grupama: 274 aplikanta iz grupe javni sektor, 174 iz grupe mladi bračni parovi i 173 iz ciljne grupe ostali.

Kontinuiranim praćenjem realizacije projekta izračunate su uštede na osnovu neiskorišćenih i vraćenih vaučera, kao i razlike između vrijednosti vaučera i predugovora odnosno ugovora o kreditu i na osnovu njih su organizovane naredne dodjele vaučera.

- d) III dodjela, 20.12.2018. – vaučere je dobilo 110 lica sa formiranih listi čekanja. Tom prilikom dodijeljeno je 45 vaučera korisnicima čiji je član porodičnog domaćinstva zaposlen u javnom sektoru, 34 vaučera bračnim supružnicima kod kojih oba supružnika imaju do 35 godina života i 31 vaučera ostalim građanima Crne Gore koji ne spadaju u prethodno navedene ciljne grupe.

Na listi čekanja našlo se ukupno 511 aplikanta, po ciljnim grupama: 229 aplikanta iz grupe javni sektor, 140 iz grupe mladi bračni parovi i 142 iz ciljne grupe ostali.

- e) IV dodjela – 25.04.2019. godine – dodijeljeno je 17 vaučera sa listi čekanja, po ciljnim grupama: javni sektor – 8, mladi bračni parovi – 4 i ostali - 5.
Na novoj listi čekanja našlo se ukupno 494 lica, po ciljnim grupama: javni sektor – 221, mladi bračni parovi – 136 i ostali - 137.
- f) V dodjela – 16.05.2019. godine – dodijeljeno je 4 vaučera licima sa listi čekanja, po ciljnim grupama: javni sektor – 2, mladi bračni parovi – 1 i ostali – 1.
Na novoj listi čekanja našlo se ukupno 490 lica, po ciljnim grupama: javni sektor – 219, mladi bračni parovi – 135 i ostali - 136.
- g) VI dodjela – 09.09.2019. godine - dodijeljeno je još 9 vaučera licima sa listi čekanja, po ciljnim grupama: javni sektor - 4; mladi bračni parovi - 2; ostali - 3.
Na novoj listi čekanja našlo se ukupno 481, po ciljnim grupama: javni sektor – 215, mladi bračni parovi – 133 i ostali - 133.
- h) VII dodjela – 22.11.2019. godine – dodijeljeno je još 10 vaučera, po ciljnim grupama: javni sektor – 4, mladi bračni parovi – 3 i ostali - 3.
Na konačnoj listi čekanja našlo se 471 lica koja nisu dobila vaučere (javni sektor – 208, mladi bračni parovi - 128; ostali – 128) od 981 koliko je ispunilo uslove za učešće u projektu.

Od ukupno 510 dodijeljenih vaučera realizovano je 377 ili 73.92%. Najveća stopa realizacije je zabilježena u ciljnoj grupi prioriteta i to 76.88%, zatim slijedi ciljna grupa mladi bračni parovi kod kojih je stopa realizacije 73.40%. U ciljnoj grupi ostali, stopa realizacije je 72.82%, dok je u javnom sektoru 71.90% (tabela 5).

Tabela 5. Stopa realizacije vaučera po ciljnim grupama

	DODIJELJENI VAUČERI	REALIZOVANI VAUČERI	STOPA REALIZACIJE, %
PRIORITETI	160	123	76,88
JAVNI SEKTOR	153	110	71,90
MLADI BRAČNI PAROVI	94	69	73,40
OSTALI	103	75	72,82
Ukupno	510	377	73,92

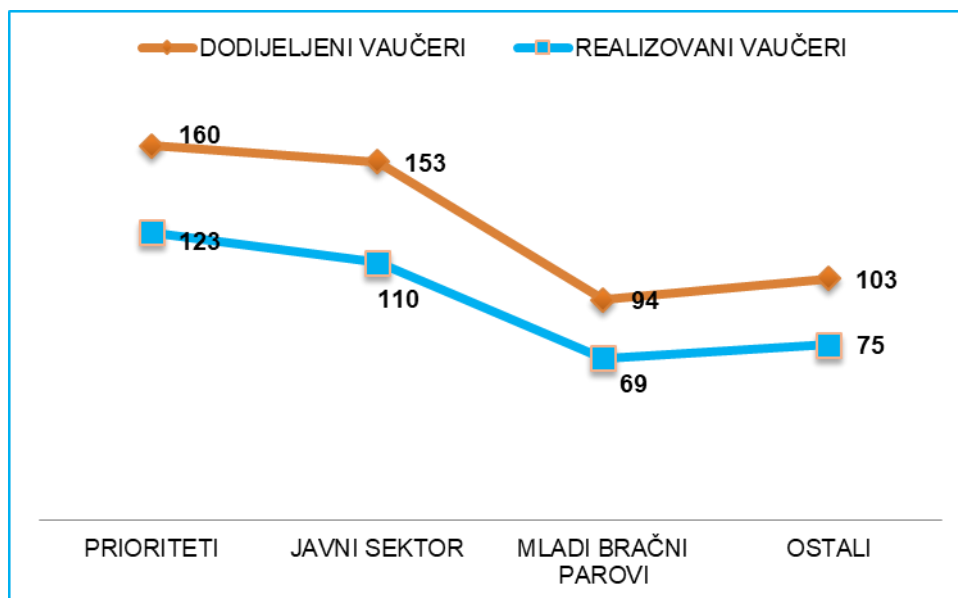


Fig. 14 Realizovani vaučeri

3.6 REALIZACIJA PREDUGOVORA

Tokom realizacije projekta sklopljeno je 381 predugovor (Tabela 6) ukupne vrijednosti 20,356,080.16 € (Tabela 7).

Najveći broj predugovora sklopljen je sa investitorom ZETAGRADNJA doo Podgorica, i to 119. U tabelama koje slijede dat je broj i vrijednost predugovora po investitorima i ukupno.

Tabela 6 Broj sklopljenih predugovora, po ciljnim grupama

Investitor	Prioriteti	Javni sektor	Mladi bračni parovi	Ostali	UKUPNO
1. ZETAGRADNJA DOO PODGORICA	51	27	20	21	119
2. CIJEVNA DOO PODGORICA	6	7	3	6	22
3. ČELEBIĆ DOO PODGORICA	13	37	20	14	84
4. ENTEXT INVEST DOO Podgorica	2	6	2	6	16
5. ZRNOŽIT DOO CETINJE	1	2			3
6. EUROZOX DOO Danilovgrad	14	7	5	4	30
7. GRADNJA PROMET DOO Danilovgrad	6	4	6	7	23
8. TRUDBENIK DOO Mojkovac	16	12	8	10	46
9. LD GROUP DOO Nikšić	5	3	2	3	13
10. S GRADNJA Bijelo Polje	1				1
11. PUT GROSS Bijelo Polje	2	1	1	1	5
12. IGALOPROMET DOO H. Novi	1			1	2
13. 14 septembar	1				1
14.. IGP Fidija – PG				1	1
15. B.H.BAUUNTERNEHMUNGS – BR	1				1
16. RELSTONE – BR	4	2	2		8
17. Ponuđač 1	1				1
18. Ponuđač 2				1	1
19. Ponuđač 3			1		1
20. Ponuđač 4	1				1
21. Ponuđač 7	1				1
22. Ponuđač 11	1				1
UKUPNO	128	108	70	75	381

Tabela 7 Vrijednost sklopljenih predugovora, po ciljnim grupama

Investitor	Prioriteti	Javni sektor	Mladi bračni parovi	Ostali	UKUPNO
1. ZETAGRADNJA DOO PODGORICA	2.631.871,00 €	1.552.133,00 €	1.221.858,00 €	1.204.720,00 €	6.610.582,00 €
2. CIJEVNA DOO PODGORICA	295.449,00 €	353.210,00 €	169.763,00 €	329.922,00 €	1.148.344,00 €
3. ČELEBIĆ DOO PODGORICA	652.919,00 €	1.965.604,00 €	1.210.760,00 €	726.988,50 €	4.556.271,50 €
4. ENTEXT INVEST DOO Podgorica	100.111,00 €	291.644,60 €	157.718,00 €	315.301,00 €	864.774,60 €
5. ZRNOŽIT DOO CETINJE	51.660,00 €	73.413,20 €			125.073,20 €
6. EUROZOX DOO Danilovgrad	601.650,00 €	323.127,00 €	320.985,00 €	175.980,00 €	1.421.742,00 €
7. GRADNJA PROMET DOO Danilovgrad	307.751,53 €	208.350,75 €	387.028,30 €	304.268,28 €	1.207.398,86 €
8. TRUDBENIK DOO Mojkovac	816.930,00 €	636.000,00 €	461.130,00 €	560.580,00 €	2.474.640,00 €
9. LD GROUP DOO Nikšić	187.427,00 €	104.932,00 €	93.967,50 €	110.977,50 €	497.304,00 €
10. S GRADNJA Bijelo Polje	35.200,00 €				35.200,00 €
11. PUT GROSS Bijelo Polje	92.000,00 €	52.000,00 €	50.740,00 €	32.310,00 €	227.050,00 €
12. IGALOPROMET DOO H. Novi	55.000,00 €			63.800,00 €	118.800,00 €
13. 14 septembar	42.750,00 €				42.750,00 €
14. IGP Fidija – PG				51.700,00 €	51.700,00 €
15. B.H.BAUUNTERNEHMUNGS – BR	49.630,00 €				49.630,00 €
16. RELSTONE – BR	266.200,00 €	165.000,00 €	139.700,00 €		570.900,00 €
17. Ponuđač 1	39.000,00 €				39.000,00 €
18. Ponuđač 2				53.000,00 €	53.000,00 €
19. Ponuđač 3			73.000,00 €		73.000,00 €
20. Ponuđač 4	67.100,00 €				67.100,00 €
21. Ponuđač 7	62.320,00 €				62.320,00 €
22. Ponuđač 11	59.500,00 €				59.500,00 €
UKUPNO	6.414.468,53 €	5.725.414,55 €	4.286.649,80 €	3.929.547,28 €	20.356.080,16 €

3.7 REALIZACIJA KREDITA

Prema izvještajima o sklopljenim ugovorima o kreditu koji su dostavljeni od strane komercijalnih banaka, ukupan broj sklopljenih ugovora o kreditu iznosi 377, dok je njihova vrijednost 18,590,681.38€ (Tabela 8).

Tabela 8 Broj sklopljenih ugovora o kreditu po bankama

Banka	Broj odobrenih kredita	Vrijednost odobrenih kredita
Lovćen banka	36	1.813.866,10 €
Erste banka	42	2.024.643,50 €
NLB banka	151	7.468.752,98 €
CKB banka	53	2.688.182,00 €
SGME banka	95	4.595.236,80 €
UKUPNO	377	18.590.681,38 €

Najveći broj ugovora sklopljen je sa NLB bankom, i to 151, a najmanje sa Lovćen bankom – 36.

Najveću stopu realizacije ima NLB banka sa odobrenim 151 kreditom, što je 58.53% realizacije u odnosu na broj podnijetih aplikacija u ovoj banci. Najmanju stopu realizacije imala je CKB banka kod koje su realizovana 53 kredita od 270 predatih aplikacija (Tabela 9).

Tabela 9. Stopa realizacije kredita, po bankama

Banka	Broj odobrenih aplikacija	Broj odobrenih kredita	Stopa realizacije, %
Lovćen banka	73	36	49,32
Erste banka	135	42	31,11
NLB banka	258	151	58,53
CKB banka	270	53	19,63
SGME banka	317	95	29,97
UKUPNO	1053	377	35,80

U tabeli 10 prikazan je broj i vrijednost odobrenih hipotekarnih kredita, po ciljnim grupama.

Tabela 10 Broj sklopljenih ugovora o kreditu po ciljnim grupama

Ciljna grupa	Broj odobrenih kredita	Vrijednost odobrenih kredita
Prioriteti	123	5.612.621,00 €
Javni sektor	110	5.415.727,05 €
Mladi bračni	69	4.019.863,70 €
Ostali	75	3.542.469,63 €
UKUPNO	377	18.590.681,38 €

Najveći broj kredita je realizovan u okviru ciljne grupe prioriteta – 123, ukupne vrijednosti 5.612.621,00 €, slijedi javni sektor sa 110 kredita vrijednosti 5.415.727,05 €, zatim ciljna grupa ostali – 75, ukupne vrijednosti 3.542.469,63 € i mladi bračni parovi sa 69 kredita čija je vrijednost iznosila 4.019.863,70 € (Tabela 10).

3.8 INDIKATORI REALIZACIJE PROJEKTA

U III fazi Projekta 1000plus stambeno pitanje riješilo je ukupno 377 domaćinstava (105 jednočlanih, 105 dvočlanih, 96 tročlanih, 54 četvoročlanih, 15 petočlanih i 2 šestočlana domaćinstva), odnosno 906 građana (Tabela 11).

Tabela 11. Broj domaćinstava i građana koji su riješili stambeno pitanje

tip domaćinstva	broj domaćinstava	broj građana
jednočlano	105	105
dvočlano	105	210
tročlano	96	288
čtvoročlano	54	216
petočlano	15	75
šestočlano	2	12
Ukupno	377	906

3.8.1 Kupljene stambene jedinice

3.8.1.1 Kupljene stambene jedinice po opštinama

U Podgorici je kupljeno 346 stambenih jedinica, u Nikšiću 14, Baru 9, Bijelom Polju 6 i Herceg Novom 2 stambene jedinice (Fig. 15).

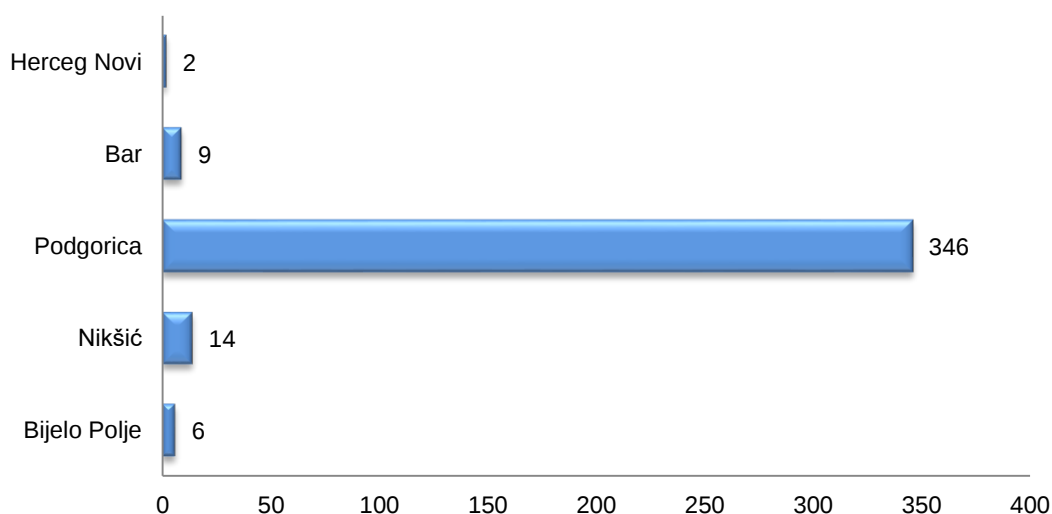


Fig. 15 Kupljene stambene jedinice po opštinama

3.8.1.2 Kupljene stambene jedinice po ciljnim grupama

Među ciljnim grupama najveći broj stanova su kupila lica iz ciljne grupe prioriteti – 123, zatim slijedi javni sektor - 110, ostali - 72 i bračni parovi do 35. godina sa 69 (Fig 16).

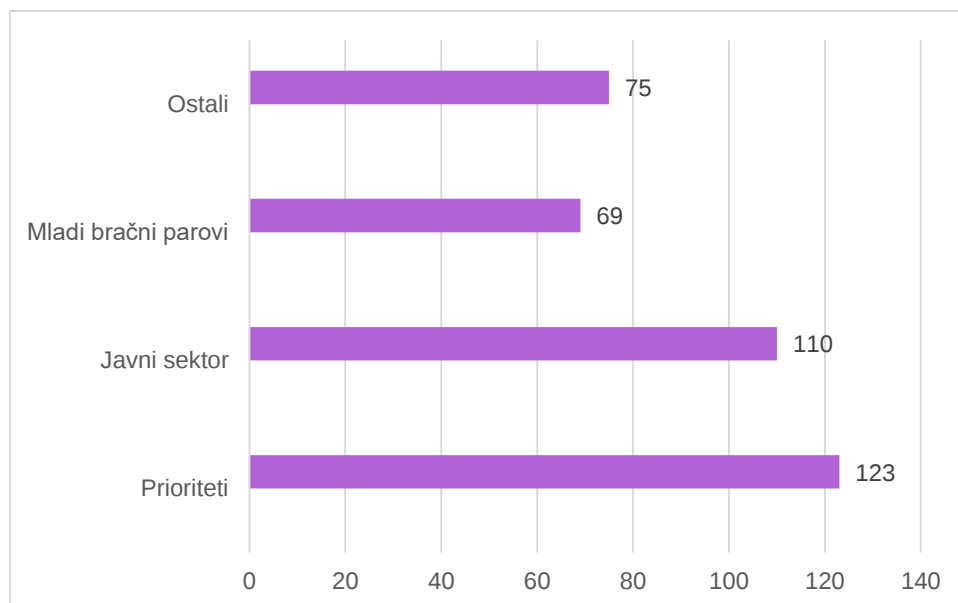


Fig. 16 Kupljene stambene jedinice po ciljnim grupama

Tabela 12. Broj kupljenih stanova po strukturi po ciljnim grupama (0 – garsonjera, 1 – jednosoban, 2 – dvosoban, 3 – trosoban)

Tip stana/Ciljna grupa	Prioriteti	Javni sektor	Mladi bračni parovi	Ostali	UKUPNO
0	7	7	0	7	21
1	88	74	29	49	240
2	27	26	37	18	108
3	1	3	3	1	8
UKUPNO	123	110	69	75	377

Najveći broj jednosobnih stanova je kupljen od strane ciljne grupe prioriteti – 88, a najmanji od strane mladih bračnih parova – 29. Najmanje je kupljeno trosobnih stanova: po 3 kod ciljnih grupa javni sektor i mladi bračni parovi i po 1 kod ciljne grupe prioriteti i ostali. Ciljnoj grupi mladi bračni parovi nije prodato ni jedna garsonjera, dok je kod preostale tri ciljne grupe prodato po 7 (Tabela 12).

3.8.1.3 Kupljene stambene jedinice po starosnoj i polnoj strukturi aplikanata

Od ukupno 377 nosilaca kredita koji su riješili stambeno pitanje, 255 su žene, a 122 muškarci. Na grafiku koji slijedi dat je broj po starosnoj strukturi (Fig. 17).

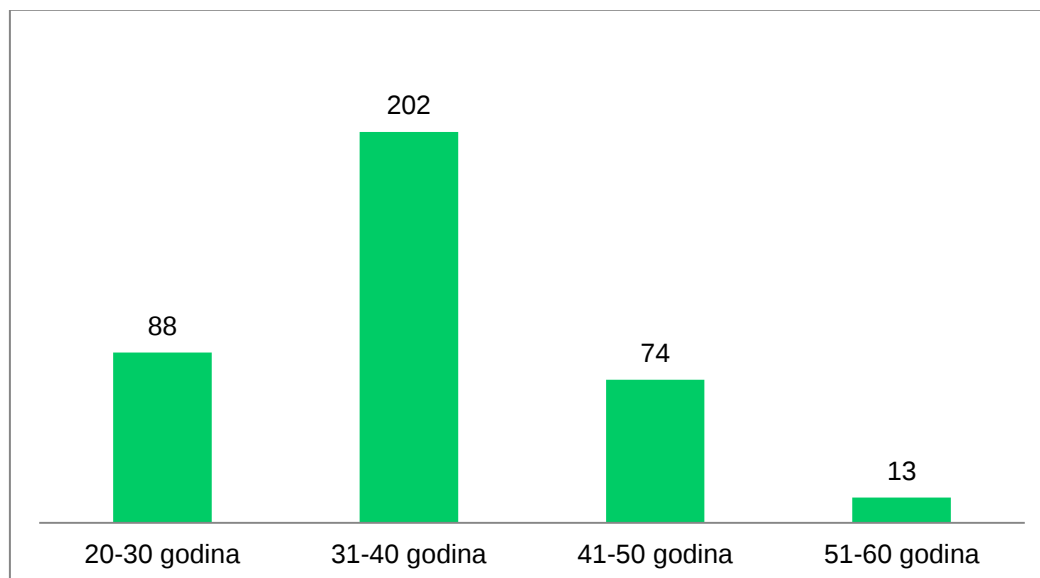


Fig. 17 Broj aplikanata koji su riješili stambeno pitanje, po starosnoj strukturi

3.8.1.4 Kupljene stambene jedinice po strukturi domaćinstva, regionima i opštinama

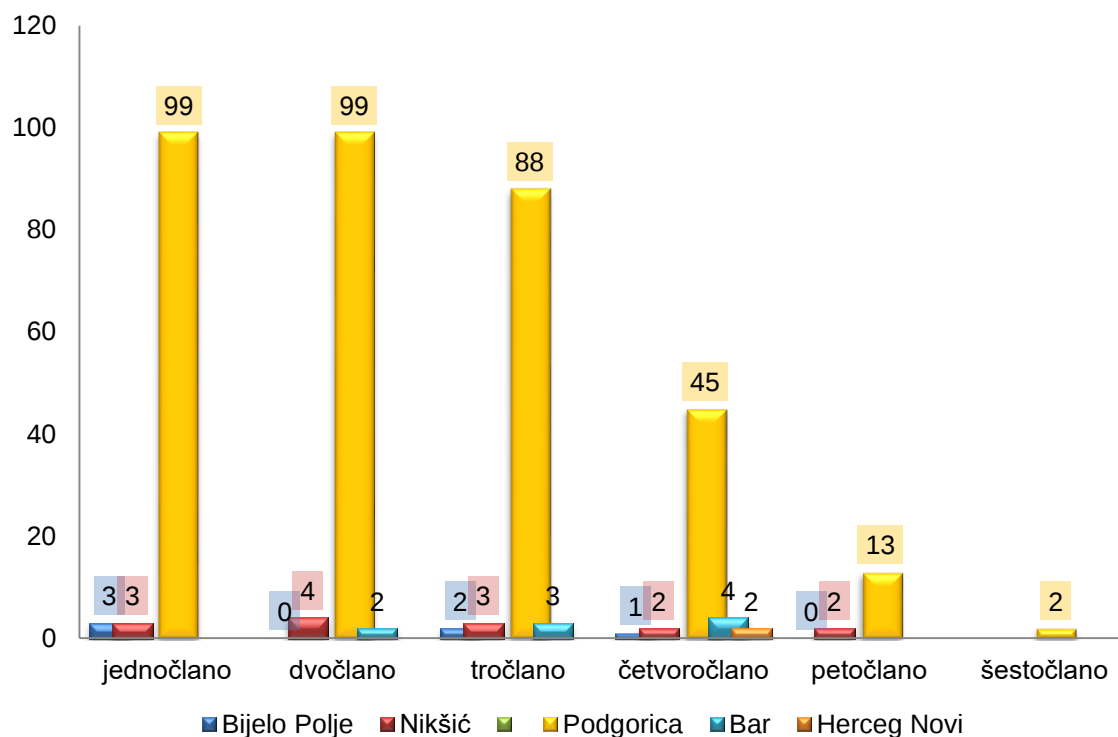


Fig. 18 Kupljene stambene jedinice u opštinama po strukturi domaćinstva

Najveći broj lica koja su riješila stambeno pitanje kroz ovaj projekat su lica iz jednočlanih i dvočlanih domaćinstava iz Podgorice – po 99, zatim slijede tročlana – sa 88 u Podgorici, po 3 u Baru i Nikšiću i 2 u Bijelom Polju (Fig. 18).

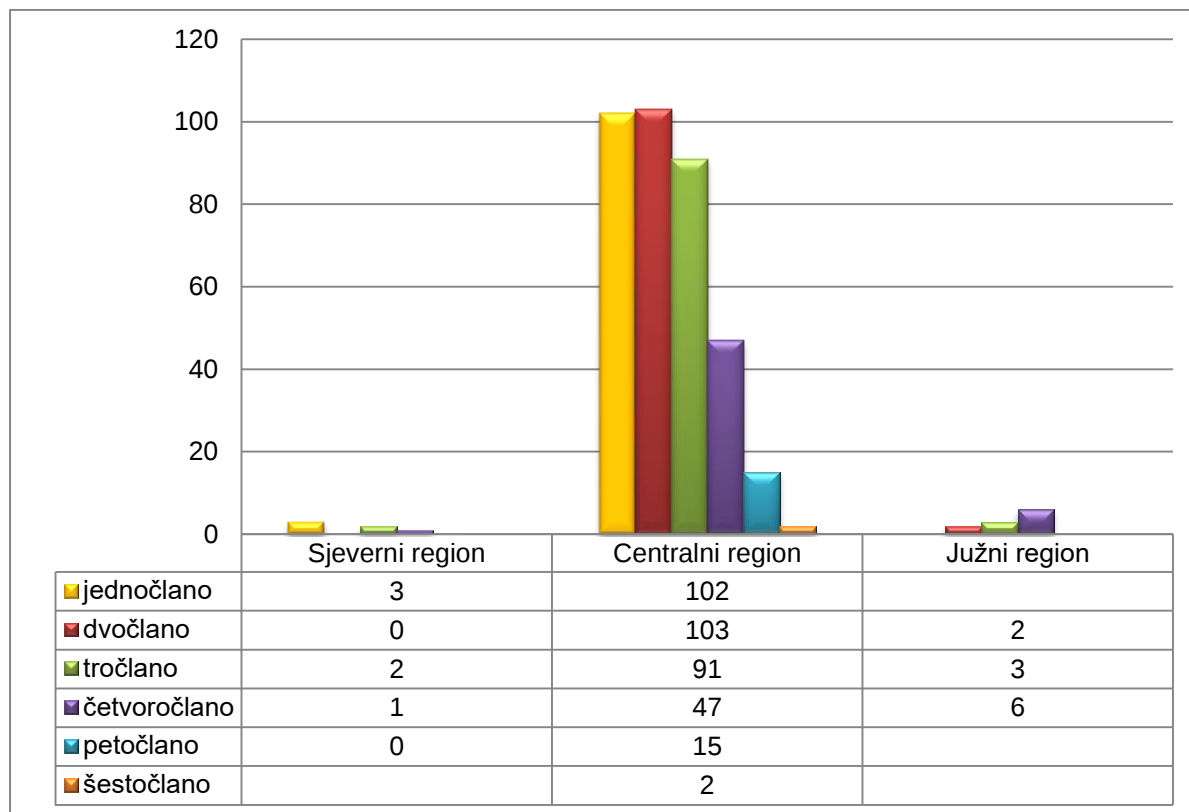


Fig. 19 Kupljene stambene jedinice po regionima, po strukturi domaćinstva.

U centralnom regionu stambeno pitanje je riješilo 360 domaćinstava (102 jednočlanih, 103 dvočlana, 91 tročlano, 47 četvoročlanih, 15 petočlanih i 2 šestočlana). U sjevernom regionu stambeno pitanje su riješila 3 jednočlana, 2 tročlana i 1 četvoročlano domaćinstvo, dok je u južnom regionu stambeno pitanje riješilo 2 dvočlana, 3 tročlana i 6 četvoročlanih domaćinstava (Fig. 19).

3.8.1.5 Prodate stambene jedinice po investitorima

Od ukupno prodatih 377 stanova, najviše je prodato jednosobnih – 240, zatim slijede dvosobni sa 108, garsonjere 21 i trosobni – 8 (Tabela 13).

Tabela 13. Broj prodatih stanova po strukturi po investitorima (0 – garsonjera, 1 – jednosoban, 2 – dvosoban, 3 – trosoban)

INVESTITOR	0	1	2	3	UKUPNO
1. ZETAGRADNJA DOO PODGORICA	0	80	33	3	116
2. CIJEVNA DOO PODGORICA	4	18			22

INVESTITOR	0	1	2	3	UKUPNO
3. ČELEBIĆ DOO PODGORICA		61	22		83
4. ENTEXT INVEST DOO Podgorica	3	7	5	1	16
5. ZRNOŽIT DOO CETINJE	2	1			3
6. EUROZOX DOO Danilovgrad	4	15	7	4	30
7. GRADNJA PROMET DOO Danilovgrad	6	10	7		23
8. TRUDBENIK DOO Mojkovac		26	20		46
9. LD GROUP DOO Nikšić	1	5	7		13
10. S GRADNJA Bijelo Polje		1			1
11. PUT GROSS Bijelo Polje	1	2	2		5
12. IGALOPROMET DOO H. Novi		1	1		2
13. 14 septembar		1			1
14. IGP Fidija – PG		1			1
15. B.H.BAUUNTERNEHMUNGS – BR		1			1
16. RELSTONE – BR		8			8
17. Ponuđač 1		1			1
18. Ponuđač 2		1			1
19. Ponuđač 3			1		1
20. Ponuđač 4			1		1
21. Ponuđač 7			1		1
22. Ponuđač 11			1		1
UKUPNO	21	240	108	8	377

Kada je u pitanju odnos prodatih i ponuđenih stanova, među građevinarima najveću stopu realizacije je imao EUROZOX doo sa 88.24% i ZETAGRADNJA doo sa 82.07% (Tabela 14).

Tabela 14. Stopa realizacije prodaje stanova po investitorima

	broj ponuđenih stambenih jedinica	broj prodatih stambenih jedinica	stopa realizacij e
ZETAGRADNJA d.o.o. Podgorica	145	119	82,07%
ČELEBIĆ d.o.o. Podgorica	160	84	52,50%
CIJEVNA KOMERC d.o.o. Podgorica	54	22	40,74%
ENTEXT INVEST d.o.o. Podgorica	25	16	64,00%
ZRNOŽIT d.o.o. Cetinje	9	3	33,33%
EUROZOX d.o.o. Danilovgrad	34	30	88,24%
GRADNJA PROMET d.o.o. Danilovgrad	36	23	63,89%
TRUDBENIK d.o.o. Mojkovac	71	46	64,79%
LD GROUP d.o.o. Nikšić	21	13	61,90%
GRADING d.o.o. Nikšić	10	0	0,00%
S GRADNJA d.o.o. Bijelo Polje	9	1	11,11%
PUT GROSS d.o.o. Bijelo Polje	16	5	31,25%
IGALOPROMET HOLDING d.o.o. Igalo, Herceg Novi	22	0	0,00%

	broj ponuđenih stambenih jedinica	broj prodatih stambenih jedinica	stopa realizacij e
IGALOPROMET d.o.o. Igalo, Herceg Novi	28	2	7,14%
14. SEPTEMBAR d.o.o. Podgorica	1	1	100,00%
FIDIA d.o.o. Podgorica	1	1	100,00%
ANAGASTUM INVEST GROUP d.o.o. Nikšić	25	0	0,00%
GRD METAL d.o.o. Podgorica	1	0	0,00%
B.H. BAUUNTERNEHMUNGS dio stranog društva Bar	22	1	4,55%
REL STONE d.o.o. Bar	35	8	22,86%
Ponuđač 1	1	1	100,00%
Ponuđač 2	1	1	100,00%
Ponuđač 3	1	1	100,00%
Ponuđač 4	1	1	100,00%
Ponuđač 5	1	0	0,00%
Ponuđač 6	1	0	0,00%
Ponuđač 7	1	1	100,00%
Ponuđač 8	1	0	0,00%
Ponuđač 9	2	0	0,00%
Ponuđač 10	1	0	0,00%
Ponuđač 11	1	1	100,00%
Ponuđač 12	1	0	0,00%
Ponuđač 13	1	0	0,00%
Ponuđač 14	1	0	0,00%
Ponuđač 15	1	0	0,00%
Ponuđač 16	1	0	0,00%

Kao što je prikazano u Tabeli 15, ne postoje neka veća odstupanja kada su u pitanju ponuđene prosječne cijene stanova u odnosu na konačne cijene nakon kupoprodaje.

Tabela 15. Komparativni prikaz prosječnih cijena stanova u ponudi i nakon prodaje

Investitor	Prosječna cijena m2 stana u ponudi	Prosječna cijena m2 stana - prodaja
ZETAGRADNJA d.o.o. Podgorica	1.100,00€	1.100,00€
ČELEBIĆ d.o.o. Podgorica	1.092,84€	1.092,89€
CIJEVNA KOMERC d.o.o. Podgorica	1.080,55€	1.088,86€
ENTEXT INVEST d.o.o. Podgorica	1.100,00€	1.088,92€
ZRNOŽIT d.o.o. Cetinje	1.091,88€	1.082,67€
EUROZOX d.o.o. Danilovgrad	1.050,00€	1.049,67€
GRADNJA PROMET d.o.o. Danilovgrad	1.090,81€	1.090,43€
TRUDBENIK d.o.o. Mojkovac	1.049,26€	1.053,30€

Investitor	Prosječna cijena m2 stana u ponudi	Prosječna cijena m2 stana - prodaja
LD GROUP d.o.o. Nikšić	716,67€	734,61€
GRADING d.o.o. Nikšić	1.000,00€	
S GRADNJA d.o.o. Bijelo Polje	850,00€	800,00€
PUT GROSS d.o.o. Bijelo Polje	877,80€	871,38€
IGALOPROMET HOLDING d.o.o. Igalo, Herceg Novi	850,00€	
IGALOPROMET d.o.o. Igalo, Herceg Novi	1.100,00€	1.100,00€
14. SEPTEMBAR d.o.o. Podgorica	1.100,00€	950,00€
FIDIA d.o.o. Podgorica	1.100,00€	1.100,00€
ANAGASTUM INVEST GROUP d.o.o. Nikšić	1.000,00€	
GRD METAL d.o.o. Podgorica	1.000,00€	
B.H. BAUUNTERNEHMUNGS dio stranog društva Bar	1.100,00€	827,16€
REL STONE d.o.o. Bar	1.100,00€	1.100,00€
Ponudlač 1	975,00€	975,00€
Ponudlač 2	930,00€	929,82€
Ponudlač 3	1.000,00€	1.000,00€
Ponudlač 4	1.100,00€	1.100,00€
Ponudlač 5	1.000,00€	
Ponudlač 6	1.000,00€	
Ponudlač 7	820,00€	820,00€
Ponudlač 8	1.100,00€	
Ponudlač 9	900,00€	
Ponudlač 10	710,00€	
Ponudlač 11	850,00€	850,00€
Ponudlač 12	790,00€	
Ponudlač 13	415,00€	
Ponudlač 14	855,26€	
Ponudlač 15	1.060,00€	
Ponudlač 16	650,00€	

3.8.2 Analiza realizovanih kredita za 377 domaćinstva: kamatna stopa, prihodi domaćinstava i vrijednosti kupljenih stanova

Kroz projekat 1000plus, komercijalne banke su odobrile ukupno 377 stambenih kredita po fiksnoj kamatnoj stopi od 2,99%. Istovremeno, banke su na slobodnom tržištu za stambene kredite, nudile fiksne kamatne stope od 4,5-6,99%. Prosječni prihod domaćinstava koja su riješila stambeno pitanje je iznosio 734.47€, prosječna vrijednost kredita 49,312.15€, a prosječna cijena stana – 53,421.18€ (Tabela 16), a prosječna cijena kvadrata stambene jedinice je iznosila 1,066.88€.

Tabela 16. Vrijednosti prosječnih prihoda, kredita i stambenih jedinica različitih tipova domaćinstava

Tip domaćinstva	Prosječni prihod	Prosječna vrijednost kredita	Prosječna vrijednost stana
jednočlano	539,07€	43.122,95€	47.323,57€
dvočlano	712,17€	48.942,01€	52.512,27€
tročlano	781,00€	52.530,03€	57.430,70€
četvoročlano	988,14€	55.845,90€	59.361,82€
petočlano	1.026,32€	52.019,80€	54.782,93€
šestočlano	892,12€	42.500,00€	58.196,00€
Ukupan prosjek	734.47€	49,312.15€	53,421.18€

4. FINANSIJSKA REALIZACIJA PROJEKTA

4.1. KREDITNI ARANŽMAN SA CEB-om

Ukupan iznos kreditnog aranžmana iznosi 10 miliona eura. U skladu sa Ugovorom kreditni aranžman je zaključen na period do 20 godina, sa grejs periodom, najmanje, 3 godine. U pogledu kamatne stope, ostavljena je mogućnost da se korisnik kredita odluči za varijabilni ili fiksnu kamatnu stopu.

Uslov za povlačenje prve tranše predstavlja formiranje Implementacione jedinice, kao i dostavljanje spiskova građevinskih firmi, banaka i krajnjih korisnika, koji su izabrani u skladu sa procedurama i kriterijumima definisanim Projektom.

4.2. POVLAČENJE SREDSTAVA IZ KREDITA CEB-a

4.2.1. Povlačenje predtranše

Dana 27. aprila 2018. godine povučena je prva tranša, predtranša za potrebe implementacije projekta u iznosu od 150,000.00 eura ili 1,5% vrijednosti Ugovora o kreditu - kamatna stopa 1,55% fiksno godišnje, 20 godina period otplate, grejs period 3 godine.

Sredstva su utrošena za realizaciju sljedećih aktivnosti:

- Priprema i objava javnih poziva za banke, investitore i građane
- Ugovaranje konsultanta za izradu i implementaciju komunikacione strategije
- Rad Projektnog odbora i Jedinice za implementaciju
- Izrada Web stranice i aktivacija Cali centra
- Organizovanje svečane dodjele vaučera

4.2.2. Povlačenje I tranše kredita

Dana 8. aprila 2019. godine povučena je druga tranša kreditnih sredstava u iznosu od 7.716.511,00 eura – kamatna stopa 1,12% fiksno godišnje, 20 godina period otplate, grejs period 3 godine.

Ministarstvo finansija izvršilo je isplatu povučenih sredstava CEB-a komercijalnim bankama nakon što su banke dostavile izvještaje o broju odobrenih kredita i iznosu sredstava (Tabela 17).

4.2.3. Povlačenje II tranše kredita

Dana 10. jula 2019. godine povučena je treća tranša kreditnih sredstava u iznosu od 2.133.489,00 – kamatna stopa 0,77% fiksno godišnje, 20 godina period otplate, grejs period 3 godine.

Ministarstvo finansija izvršilo je isplatu povučenih sredstava CEB-a komercijalnim bankama, nakon što su banke dostavile izvještaje o broju odobrenih kredita i iznosu sredstava (Tabela

17). Neutrošena sredstva u iznosu od 336.233,51€ će se iskoristiti za IV fazu projekta 1000plus.

Vlada Crne Gore je sredstva u iznosu od 9.663.766,49 €, prenijela komercijalnim bankama po kamatnoj stopi od 0,00% fiksno godišnje, uz grejs period od 3 godine i rokom otplate od 20 godina;

Kreditni su odobreni krajnjim korisnicima projekta po kamatnoj stopi od 2,99% fiksno godišnje, troškovi obrade 0,3% od iznosa kredita, do 20 godina period otplate i bez obaveznog sopstvenog učešća.

Tabela 17. Isplata CEB sredstava ka komercijalnim bankama

BANKA	UKUPAN BROJ KREDITA	Isplata I dio jun 2019 (€)	Isplata II dio avgust 2019 (€)	Isplata III dio mart 2020 (€)	UKUPNO isplaćeni iznos komercijalnim banka (€)
Societe Generale Montenegro banka	95	1.916.123,7 0	350.540,50	129.603,00	2.396.267,20
NLB Montenegro banka AD Podgorica	151	2.985.432,1 9	803.124,00	27.071,00	3.815.778,19
Crnogorska komercijalna banka AD Podgorica	53	1.163.974,9 0	188.715,00	70.000,00	1.422.689,90
Erste banka AD Podgorica	42	913.506,00	155.415,25	0,00	1.068.921,25
Lovćen banka AD Podgorica	36	737.473,30	153.628,25	69.159,40	960.260,95
	377	7.716.510,0 9	1.651.423,0 0	295.833,40	9.663.766,49

5. PREGLED REALIZOVANIH AKTIVNOSTI

Tabela 18. Realizovane aktivnosti na projektu u skladu sa Planom implementacije Projekta

Br	Zadaci	2017		2018		2019		2020
		I-VI	VI-XII	I-VI	VI-XII	I-VI	VI-XII	VI
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-VII				
5.	Izrada Web stranice			IV				
6.	Imenovanje Projektnog odbora			V				
7.	Isplata predtranše CEB kredita			IV				
8.	Početak rada JIP			V				
9.	Informacija za Vladu			V				
10.	Utvrđivanje banaka od strane Projektnog odbora			V				
11.	Utvrđivanje liste ponuđača stanova				IX			
12.	Priprema i objavljivanje Javnog poziva za građane			V	VII			
13.	Implementacija Komunikacione strategije			V	VII			
14.	Evaluacija zahtjeva učesnika Projekta i utvrđivanje liste korisnika Projekta				VIII-X			
15.	Dodjela vaučera				X		XI	
16.	Prvi kupoprodajni ugovori				XI			
17.	Povlačenje 1. tranše CEB kredita					IV		
18.	Prodaja i ugovori sa upisom hipoteke				IX	I-VI	VII-XII	I
19.	Prenos CEB sredstava komercijalnim bankama - 1. dio					VI		
20.	Povlačenje 2. tranše CEB kredita						VII	
21.	Prenos CEB sredstava komercijalnim bankama - 2. dio						VIII	

22	Prenos CEB sredstava komercijalnim bankama - 3. dio							III
23.	Izveštaj o završetku Projekta							IV
24.	Zatvaranje III faze projekta							IX

6. PREPORUKE

Od početka realizacije Projekta tj. od 2010. godine do danas, stambeno pitanje je riješilo 1186 porodičnih domaćinstava odnosno 3055 građana Crne Gore. Uzimajući u obzir činjenicu da su prve tri faze Projekta 1000plus uspješno realizovane, kao i da je zainteresovanost građana bila izuzetno velika, donijeta je odluka o nastavku projekta.

U cilju nastavka Projekta obezbjeđivanja stambenih jedinica građanima pod povoljnim uslovima, Ministarstvo održivog razvoja i turizma trenutno radi na pripremi sljedeće, četvrte, faze Projekta.

Nakon pregovora sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB), obezbijeđena su dodatna kreditna sredstva u iznosu od 10 miliona eura za implementaciju četvrte faze Projekta rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima.

Uspješnost dosadašnje realizacije Projekta se ogledala u uspostavljenoj efikasnoj organizacionoj strukturi koja uključuje koordinaciju nadležnih institucija Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva finansija, Projektni odbor, Jedinicu za implementaciju Projekta, sprovođenje komunikacione strategije.

Realizacijom treće faze projekta 1000plus, ostvario se pozitivan uticaj na podsticanje građevinskog i bankarskog sektora a time i na povećanu ekonomsku aktivnost u oblasti poslova sa nepokretnostima, sa posebnim naglaskom na podsticanje građenja stambenih objekata u skladu sa kriterijumima zaštite životne sredine i ekološkim standardima gradnje.

Na osnovu dosadašnje realizacije projekta i stečenog iskustva, u narednoj IV fazi potrebno je:

- *Obezbijediti dugoročan trend opadanja kamatnih stopa na stambene kredite;*
- *Obezbijediti niže cijene stambenih jedinica u svim regionima, bez obzira na dinamiku aktivnosti na tržištu nekretnina;*
- *Afirmisati gradnju u sjevernom regionu Crne Gore (tokom treće faze projekta prodato je svega šest stambenih jedinica u sjevernom regionu);*
- *Povećati konkurentnost kroz povećanje ponude.* Ideja je da se u projekat uključe svi stanovi koji su dostupni na tržištu, bilo da je u pitanju novogradnja ili starogradnja, ali s tim da moraju zadovoljiti sve uslove iz Javnog poziva, a posebno kriterijume energetske efikasnosti. S tim u vezi, bi pravila, koja će biti definisana Javnim pozivom, bila vrlo striktna kako bi se izbjegle eventualne zloupotrebe u smislu sklapanja pravno nevaljanih kupoprodajnih ugovora;
- *Pospješiti efikasnost monitoringa - investitori i banke.* Ideja je da se napravi tipski model kupoprodajnog Ugovora između investitora - prodavca stanova i građanina - kupca stana.

Na osnovu gore navedenog predlažemo sljedeće