

Na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o socijalnom stanovanju („Službeni list CG“, broj 35/13) Vlada Crne Gore na sjednici od 3. decembra 2015. godine donijela je

**ODLUKU  
O KRITERIJUMIMA I POSTUPKU  
DODJELE DUGOROČNIH KREDITA FIZIČKIM LICIMA RADI OBEZBJEĐENJA  
STAMBENIH OBJEKATA ZA SOCIJALNO STANOVANJE  
„Službeni list Crne Gore“, broj 72/2015  
od 21.12.2015. god.**

**Predmet  
Član 1**

Dugoročni krediti radi obezbjeđenja individualnih stambenih objekata za socijalno stanovanje dodjeljuju se fizičkim licima (u daljem tekstu: korisnicima), u skladu sa kriterijumima i po postupku utvrđenim ovom odlukom.

**Upotreba rodno osjetljivog jezika  
Član 2**

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

**Dodjela kredita  
Član 3**

Korisnik, u skladu sa ovom odlukom, ostvaruje pravo na rješavanje stambene potrebe dodjelom dugoročnog kredita za kupovinu individualnog stambenog objekta ponuđenog od investitora iz člana 17 ove odluke, sredstvima dugoročnog hipotekarnog kredita koji se odobrava preko komercijalne banke.

Dugoročni krediti iz stava 1 ovog člana, dodjeljuju se uz fiksnu kamatnu stopu do 3,99% na godišnjem nivou, na period do 20 godina i uz učešće korisnika u iznosu od najmanje 5% vrijednosti ugovora o kreditu.

**Kupoprodajna cijena individualnog stambenog objekta  
Član 4**

Kupoprodajna cijena m<sup>2</sup> neto korisne površine individualnog stambenog objekta, koji se obezbjeđuje kreditnim sredstvima u skladu sa ovom odlukom ne može biti veća od 1089 eura.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, cijena m<sup>2</sup> neto korisne površine individualnog stambenog objekta, ne može biti veća od 1200 eura.

U slučaju iz stava 2 ovog člana, za kupovinu stambenog objekta čija vrijednost po m<sup>2</sup> neto korisne površine prelazi iznos cijene od 1089 eura, korisnici su dužni da razliku u cijeni doplate iz svojih sredstava.

### **Ciljne grupe Član 5**

Dugoročni krediti, u skladu sa ovom odlukom dodjeljuju se:

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

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

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

Zaposleni u javnom sektoru u smislu stava 2 ove odluke, koji je riješio stambenu potrebu u skladu sa propisom Vlade, odnosno nadležnog organa lokalne samouprave i nakon toga teretnim ili besteretnim poslom prenio pravo na stan ili porodičnu stambenu zgradu, do dana pokretanja postupka dodjele kreditnih sredstava u skladu sa ovom odlukom, ne može podnijeti zahtjev za rješavanje stambene potrebe u skladu sa ovom odlukom.

Ako se u toku preraspodjele odobrenih zahtjeva za dodjelu kreditnih sredstava po ciljnim grupama iz stava 1 ovog člana ne popune predviđeni udjeli u odnosu na ukupan broj odobrenih zahtjeva, zahtjevi se prenose u udio sljedeće grupe, do popunjavanja ukupnog broja odobrenih zahtjeva.

### **Prioritet Član 6**

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

## **Kriterijumi i uslovi za dodjelu kredita**

### **Član 7**

Dugoročni kredit u skladu sa ovom odlukom, dodjeljuje se korisniku:

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

Iznos anuiteta za otplatu dugoročnog kredita za kupovinu individualnog stambenog objekta ne može preći iznos od 40% ukupnih neto mjesečnih prihoda korisnika, odnosno porodičnog domaćinstva u slučaju udruživanja sredstava.

Ako korisnik ostvaruje pravo na rješavanje stambene potrebe, u skladu sa ovom odlukom udruživanjem sredstava sa članom porodičnog domaćinstva, taj član porodičnog domaćinstva mora da ispunjava uslov iz stava 1 tač.4 i 5 ovog člana.

Korisnik ne može da ostvari pravo na dugoročni kredit u skladu sa ovom odlukom, ako je ukupna površina stambenog objekta iz stava 1 tač. 3 i 4 ovog člana veća od 99 m<sup>2</sup>.

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

## **Kumulativni prihod**

### **Član 8**

Dugoročni kredit u skladu sa ovom odlukom, može se dodijeliti korisniku, čiji kumulativni prihod, u odnosu na broj članova domaćinstva, iznosi do:

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

## **Struktura i površina stambenog objekta**

### **Član 9**

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

- 1) jednočlano i dvočlano porodično domaćinstvo – garsonjera ili jednosoban stan, površine od 24 m<sup>2</sup> do 46 m<sup>2</sup>;

- 2) bračne supružnike kod kojih oba supružnika imaju do 35 godina starosti bez djece – jednosoban ili dvosoban stan, površine od 47 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup>;
- 3) tročlano porodično domaćinstvo – jednosoban ili dvosoban stan, površine od 61 m<sup>2</sup> do 73 m<sup>2</sup>;
- 4) četvoročlano porodično domaćinstvo – dvosoban ili trosoban stan, površine od 74 m<sup>2</sup> do 88 m<sup>2</sup>;
- 5) porodično domaćinstvo sa više od četiri člana – trosoban ili veći stan, maksimalne površine do 99 m<sup>2</sup>.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, korisnik može da kupi stambeni objekat površine manje od 24 m<sup>2</sup>, ali ne manje od 10 m<sup>2</sup> po članu porodičnog domaćinstva, odnosno ne manji od 20 m<sup>2</sup>, ako je korisnik samac.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, korisnik može kupiti i stambeni objekat veće površine od maksimalne, ali ne više od 15 m<sup>2</sup>.

## **Postupak dodjele kreditnih sredstava**

### **Član 10**

Dodjela kreditnih sredstava za rješavanje stambenih potreba korisnika vrši se u skladu sa programom socijalnog stanovanja, preko posebnog projekta kojim se obezbjeđuju odgovarajuća sredstva za rješavanje stambenih potreba fizičkih lica (u daljem tekstu: Projekat).

Učešće u Projektu, pod uslovima propisanim ovom odlukom, mogu da prijave investitori - privredna društva čija je pretežna djelatnost građenje objekata, komercijalne banke i korisnici na osnovu javnog poziva.

Javni poziv iz stava 2 ovog člana objavljuje organ državne uprave nadležan za poslove održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Javni poziv iz stava 2 ovog člana obavezno sadrži:

- 1) naziv organa koji objavljuje javni poziv,
- 2) predmet javnog poziva,
- 3) vrijeme trajanja poziva,
- 4) mjesto i vrijeme podnošenja zahtjeva za učešće u Projektu,
- 5) napomenu da se zahtjev podnosioca zahtjeva čija je dokumentacija nepotpuna ili neblagovremeno dostavljena neće razmatrati.

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

## **Javni poziv za investitore**

### **Član 11**

Javni poziv za investitore - privredna društva čija je pretežna djelatnost građenje objekata, pored podataka iz člana 10 stav 4 ove odluke naročito sadrži:

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

## **Javni poziv za komercijalne banke**

### **Član 12**

Javni poziv za komercijalne banke pored podataka iz člana 10 stav 4 ove odluke sadrži naročito uslove za učešće u Projektu i to: odobrenje Centralne banke Crne Gore da banka može da odobrava hipotekarne kredite fizičkim licima sa rokom dospelosti do 20 godina i dokaz o postojanju filijala banke u najmanje tri različite opštine u Crnoj Gori.

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

## **Javni poziv za korisnike**

### **Član 13**

Po sprovedenom javnom pozivu iz čl. 11 i 12 ove odluke, odnosno nakon utvrđivanja liste investitora i komercijalnih banaka iz člana 17 ove odluke Ministarstvo raspisuje javni poziv za korisnike.

Javni poziv za korisnike, pored podataka iz člana 10 stav 4 ove odluke naročito sadrži:

- 1) kriterijume na osnovu kojih se vrši raspodjela u skladu sa ovom odlukom,
- 2) spisak komercijalnih banaka koje učestvuju u Projektu,
- 3) spisak investitora koji nude stambene objekte u Projektu sa brojem, strukturom, lokacijom i cijenama tih objekata po m<sup>2</sup>,
- 4) spisak dokumentacije i podataka koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za učešće u Projektu: ime i prezime, prebivalište odnosno boravište, državljanstvo, broj članova porodičnog domaćinstva, broj izdržavanih članova domaćinstva, dokaz o ličnim primanjima i o imovinskom stanju,
- 5) osnovne elemente ugovora o kupovini stambenog objekta i ugovora o kreditu, u skladu sa zakonom (ugovorne strane, njihova prava i obaveze, visina kamatne stope, cijena, površina stambenog objekta, zabrane i ograničenja i drugo).

Korisnik bira investitora i komercijalnu banku koji su prijavili učešće u Projektu.

## **Zahtjev za učešće u Projektu**

### **Član 14**

Zahtjev za učešće u Projektu investitori i komercijalne banke na osnovu javnog poziva iz čl. 11 i 12 ove odluke podnose Ministarstvu.

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

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

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

Komercijalna banka sačinjava izvještaje o kreditnoj sposobnosti korisnika koje zajedno sa primljenim zahtjevima i propratnom dokumentacijom dostavlja Ministarstvu.

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

## **Obrada zahtjeva**

### **Član 15**

Ministarstvo sistematizuje i obrađuje zahtjeve i prpratnu dokumentaciju investitora, banaka i korisnika po završenim javnim pozivima.

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

## **Projektni odbor**

### **Član 16**

Listu investitora i komercijalnih banaka, kao i listu korisnika, utvrđuje Projektni odbor, na osnovu dostavljenih zahtjeva i prpratne dokumentacije, shodno uslovima utvrđenim ovom odlukom i javnim pozivima iz čl. 11, 12 i 13 ove odluke.

Projektni odbor imenuje Vlada na predlog Ministarstva.

Projektni odbor ima neparan broj članova.

Projektni odbor ima sekretara.

Projektni odbor odlučuje dvotrećinskom većinom.

Projektni odbor donosi poslovnik o radu.

Administrativno - tehničke poslove za potrebe Projektnog odbora vrši Ministarstvo.

Javnost rada Projektnog odbora obezbjeđuje se davanjem saopštenja i informacija na internet stranici Ministarstva.

## **Objavljivanje liste investitora i komercijalnih banaka**

### **Član 17**

Konačna lista izabranih investitora sa ponuđenim stambenim objektima i lista komercijalnih banaka koje su ispunile uslove za učešće u Projektu objavljuje se na internet stranici Ministarstva, u roku od 10 dana od dana isteka javnog poziva za investitore i komercijalne banke.

## **Rangiranje korisnika Projekta**

### **Član 18**

Projektni odbor vrši rangiranje podnijetih zahtjeva po javnom pozivu za korisnike Projekta u odnosu na vrijeme podnošenja zahtjeva iz člana 14 stav 4 ove odluke i ispunjenost uslova i kriterijuma iz čl. 5 do 9 ove odluke.

Projektni odbor raspoređuje podnijete zahtjeve rangirane u skladu sa stavom 1 ovog člana u grupe shodno članu 5 stav 1 ove odluke, do konačne potrošnje sredstava obezbijeđenih Projektom.

Podnosioci zahtjeva koji spadaju u grupe lica iz člana 6 ove odluke imaju prednost u ostvarivanju prava na dodjelu kredita, bez obzira na vrijeme podnošenja zahtjeva.

Konačna rang lista izabranih korisnika objavljuje se na internet stranici Ministarstva.

Na osnovu konačne rang liste korisnika Projektni odbor izdaje podnosiocu zahtjeva potvrdu da je ispunio uslove za dodjelu kredita, odnosno kupovinu individualnog stambenog objekta (u daljem tekstu: vaučer), koji obavezno sadrži iznos maksimalnog kreditnog zaduženja i površinu individualnog stambenog objekta.

Podnosioci zahtjeva koji nijesu raspoređeni na rang listu korisnika svrstavaju se na listu čekanja.

### **Vaučer Član 19**

Imalac vaučera sa odabranim investitorom zaključuje predugovor o kupovini individualnog stambenog objekta koji je prijavljen učešćem u Projektu.

Vaučer važi 60 dana od dana izdavanja.

Ako se vaučer ne iskoristi za zaključivanje predugovora o kupovini individualnog stambenog objekta u roku iz stava 2 ovog člana, korisnik vaučera se isključuje sa rang liste korisnika, a prvi naredni korisnik sa liste čekanja zauzima njegovo mjesto.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, ako nije formirana lista čekanja, vaučer važi tri godine od dana izdavanja.

### **Stupanje na snagu**

#### **Član 20**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 08-231

Podgorica, 3. decembra 2015. godine

**VLADA CRNE GORE**

**Predsjednik**

**Milo Đukanović**