

Informacija o rezultatima pregovora sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB) za kreditni aranžmana za treći Projekat „Socijalno stanovanje za osobe s niskim primanjima – Projekat 1000+ faza III“,

Nakon završetka prve faze Projekta 1000 plus, realizovane u 2011. godini, i druge faze, realizovane 2016. godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma identifikovalo je potrebu za realizacijom još jednog ovakvog projekta sa namjerom da se nastavi trend rješavanja stambenog pitanja za kategorije građana sa niskim i srednim primanjima.

U okviru prve faze Projekta, kredit je odobren za 433 porodična domaćinstva, kojim je stambeno pitanje riješilo oko 1239 građana. Vlada Crne Gore sredstva iz kredita CEB-a, za realizaciju prve faze Projekta, prenijela je bankama koje su učestvovala u projektu, po kamatnoj stopi od 0,98%, što je dovelo do povoljne kamatne stope od 4,9% na godišnjem nivou, po kojoj su Banke građanima odobrile kredite na period od 20 godina.

U drugoj fazi projekta stambeno pitanje riješilo je 376 domaćinstava, odnosno oko 910 građana. Vlada je sredstva iz kredita CEB-a prenijela bankama, po kamatnoj stopi od 0,75%, što je dovelo do veoma povoljne kamatne stope od 3,99% na godišnjem nivou, po kojoj su Banke građanima odobrile kredite na period od 20 godina.

Trećom fazom projekta namjerava se riješiti stambeno pitanje za još oko 500 domaćinstava, takođe uz nisku kamatnu stopu na stambene kredite, koja će se u narednom periodu utvrditi u pregovorima sa komercijalnim bankama.

Obzirom da je Zakonom o budžetu Crne Gore za 2017. godinu, predviđeno kreditno zaduženje u iznosu od 10 miliona eura, za implementaciju projekta 1000 plus, faza III, Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Ministarstvo finansija su, u saradnji sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB), radili na pripremi projekta „Socijalno stanovanje za građane sa niskim primanjima u Crnoj Gori – Projekat 1000 plus faza III“ (u daljem tekstu 1000 plus - faza III).

Nakon početnih pregovora sa predstavnicima CEB-a, na kojima su utvrđeni osnovni principi i ciljevi Projekta, Ministarstvo finansija uputilo je, 26. oktobra 2017. godine, Generalnom Sekretarijatu CEB-a, Aplikacionu formu za odobrenje kreditnog aranžmana za finansiranje Projekta. Nakon razmatranja dostavljene Aplikacije, Administrativni Savjet CEB-a, odobrio je kreditni aranžman 5. decembra 2017. godine.

Ukupna vrijednost projekta procijenjena je na 20 miliona eura, od čega bi, kao i u slučaju prethodne dvije faze, 50% bilo finansirano od strane Države, kroz kreditni aranžman sa CEB-om, 45% bi bilo finansirano od strane komercijalnih banaka, dok bi preostalih 5% bilo obezbijeđeno kao sopstveno učešće građana.

Ukupni iznos realizovanih sredstava, za prvu fazu, iznosio je 18.193.011,69 eura, i obuhvatao je i iznos zajmova, odobrenih od strane CEB-a i domaćih komercijalnih banaka, i ulog građana.

- Vlada Crne Gore finansirala je polovinu iznosa vrijednosti Projekta, kroz kreditni aranžman sa CEB-om, tj. 50% kreditnog aranžmana – izvor CEB - 9.096.505,85€.
- Komercijalne banke finansirale su 45% vrijednosti Projekta, što je iznosilo 6.789.033,06€.
- Učešće građana utvrđeno je na nivou od najmanje 5% vrijednosti nepokretnosti, što je iznosilo 2.307.472,78€.

Ukupni iznos realizovanih sredstava, za drugu fazu, iznosio je 17.172.810,94 eura, i obuhvatao je i iznos zajmova, odobrenih od strane CEB-a i domaćih komercijalnih banaka, i ulog građana.

- Vlada Crne Gore finansirala je polovinu iznosa vrijednosti Projekta, kroz kreditni aranžman sa CEB-om, tj. 50% kreditnog aranžmana – izvor CEB – 8.586.405,47€ Komercijalne banke finansirale su 45% vrijednosti Projekta, što je iznosilo 7.275.449,19€;
- Učešće građana utvrđeno je na nivou od najmanje 5% vrijednosti nepokretnosti, što je iznosilo 1.310.956,27€;
- Za realizaciju projekta iz kreditnih sredstava CEB-a, je utrošeni i još dodatnih 150.000,00 eura, naime operativnih troškova, tako da ukupno povučena sredstva kredita CEB iznose 8.736.405,46) .

Prva i druga faza projekta je uspješno realizovana jer je uspostavljena efikasna organizaciona struktura, koja uključuje koordinaciju nadležnih institucija Ministarstva održivog razvoja i turizma i Ministarstva finansija, projektni odbor, jedinicu za implementaciju Projekta, sprovođenje komunikacione strategiju.

U cilju realizacije Projekta, Ministarstvo održivog razvoja i turizma (MORiT) preduzima sve potrebne aktivnosti, u cilju imenovanja Projektnog odbora, koji će biti, kao i u prethodne dvije faze, zadužen za pravilno sprovođenje Projekta, i biće određena implementaciona jedinica, za obavljanje svih tehničkih i administrativnih aktivnosti. Takođe, u toku je priprema javnih poziva za građevinske firme i fizička lica – vlasnike stanova, komercijalne banke i građane, koji su zainteresovani za učešće u navedenom projektu. Nakon završetka pomenutih postupaka formiraće se baza podataka objekata, odnosno stambenih jedinica ponuđenih od strane građevinskih firmi i fizičkih lica – vlasnika stanova, koji će, u skladu sa Projektom, biti dostupni građanima prilikom izbora stanova. Nakon Javnog poziva za komercijalne banke, biće poznato i koje komercijalne banke će učestvovati u Projektu.

Istovremeno, kako bi se obezbijedila sredstva, od strane CEB-a, za potrebe projekta, Ministarstvo finansija i MORiT, održali su pregovore sa predstavnicima CEB-a, u cilju usklađivanja teksta Ugovora o kreditu.

Ukupan iznos kreditnog aranžmana za realizaciju faze III projekta iznosi 10 miliona eura. Ugovorom je predviđeno da se kreditni aranžman zaključuje 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, što će biti navedeno u zahtjevu za isplatu, odnosno u zahtjevu za povlačenje svake pojedinačne tranše kredita. Sredstva kredita će biti povlačena u najmanje dvije tranše, od čega prva tranša ne može biti veća od 50% ukupnih kreditnih sredstava, dok će preostale tranše biti povlačene u skladu sa dinamikom realizacije sredstava. Uslov za povlačenje prve tranše predstavlja formiranje Implementacione jedinice, kao i dostavljanje spiskova građevinskih firmi i fizičkih lica – vlasnika stanova, banaka i krajnjih korisnika, koji su izabrani u skladu sa procedurama i kriterijumima definisanim Projektom. Takođe, ugovorom je predviđeno da se prva tranša mora povući u roku od 18 mjeseci, od dana zaključenja ugovora, dok će period raspoloživosti sredstava biti do 30. septembar 2020. godine.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma biće zaduženo za sprovođenje projekta, koje će odrediti Jedinicu za implementaciju projekta. Tokom trajanja Projekta, CEB će imati mogućnost monitoringa njegove realizacije, dok će Zajmoprimac dostavljati CEB-u izvještaje o realizaciji projekta, koje će biti pripremane od strane Jedinice za implementaciju projekta.

Nakon zaključenja Ugovora o kreditu sa CEB-om, Ministarstvo finansija i MORiT će nakon pregovora o uspostavljanju poslovne saradnje i usaglašavanja uslova, zaključiti ugovore o

prenosu sredstava sa izabranim komercijalnim bankama, kojim će se definisati način transfera sredstava na banke i način na koji će banke vršiti njihovu otplatu.