

INFORMACIJA
o uspostavljanju poslovne saradnje između Ministarstva finansija, Ministarstva
održivog razvoja i turizma i komercijalnih banaka, u cilju realizacije Projekta
rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima – 1000+
stanova, faza III

Vlada Crne Gore, na sjednici od 14. decembra 2017. godine, usvojila je Informaciju o rezultatima pregovora sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (u daljem tekstu: CEB) za kreditni aranžman za treći Projekat „Socijalno stanovanje za osobe s niskim primanjima – Projekat 1000+, faza III“ i prihvatila Okvirni Ugovor o zajmu između CEB-a i Vlade Crne Gore, koji je zaključen na kraju 2017. godine. Takođe, na sjednici od 17. maja 2018. godine Vlada je usvojila Informaciju o projektu rješavanja stambenih potreba građana po povoljnijim uslovima - nastavak Projekta 1000+, faza III.

Uzimajući u obzir Zaključke Vlade Crne Gore broj 07-3839, od 21. decembra 2017. godine i br.07-2730, od 17. maja 2018. godine, kojima je Vlada zadužila Ministarstvo finansija i Ministarstvo održivog razvoja i turizma da nakon okončanja pregovora i javnog poziva za banke, pripreme i dostave Vladi Sporazume o poslovnoj saradnji s izabranim bankama za realizaciju Projekta, pristupilo se realizaciji istog. Naime, pomenuta ministarstva su pokrenula i vodila pregovore sa komercijalnim bankama tokom marta i aprila 2018. godine, u cilju obezbjeđenja što povoljnijih uslova za kreditno zaduženje građana za rješavanje stambenih potreba kroz Projekat 1000+ stanova, faza III. Na osnovu preliminarno postignutog dogovora, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, 27. aprila ove godine, raspisalo je Javni poziv za komercijalne banke, kojim su banke koje posluju u Crnoj Gori pozvane da prijave učešće u Projektu.

Javnim pozivom, koji je trajao do 11. maja, između ostalog, definisano je da je ukupna vrijednost Projekta 20 miliona eura, od kojih:

- 50% iznosa obezbjeđuje država sredstvima zajma kod Banke za razvoj Savjeta Evrope,
- 50% iznosa obezbjeđuju komercijalne Banke koje prijave učešće u Projektu, i
- Izuzetno, ako građanin – korisnik Projekta obezbijedi sopstveno učešće u ugovoru o kreditu, učešće komercijalne banke se umanjuje za iznos učešća korisnika.

Takođe, javnim pozivom definisano je da će se dugoročni stambeni krediti dodjeljivati uz fiksnu kamatnu stopu do 2,99% na godišnjem nivou, troškovima obrade kreditnog zahtjeva do 0,3% ukupnog iznosa kredita, periodom otplate do 20 godina i bez obaveznog učešća građanina – korisnika Projekta.

Ponude za učešće dostavilo je ukupno pet komercijalnih banaka, sa skoro identičnim uslovima za učešće u Projektu koji su dati u javnom pozivu.

Banke koje su se prijavile za učešće u Projektu su: Crnogorska komercijalna banka a.d. Podgorica, Lovćen banka a.d. Podgorica, NLB banka a.d. Podgorica, Erste banka a.d. Podgorica i Societe Generale Montenegro banka a.d.

Nakon razmatranja dostavljenih ponuda, utvrđeno je da sve banke koje su dostavile ponudu ispunjavaju uslove iz Javnog poziva, te je napravljen tabelarni pregled banaka koje će učestvovati u realizaciji Projekta, sa utvrđenim uslovima.

LISTA BANAKA KOJE UČESTVOJU U PROJEKTU

	Banka	Ponuda			
		Kamatna stopa	Rok otplate	procenat administrativnih troškova od ukupnog iznosa kredita	Ukupan iznos sopstvenih sredstava banke, namijenjih projektu
1	Crnogorska komercijalna banka a.d. Podgorica	2,99 fiksno%	do 240 mjeseci	0.30%	Sredstva nijesu ograničena
2	NLB banka a.d. Podgorica	2,99% fiksno	do 240 mjeseci	0.30%	3,500,000.00 €, uz mogućnost povećanja iznosa
3	Erste banka a.d. Podgorica	2,99% fiksno	do 240 mjeseci	0.30%	1,500,000.00 €
4	Lovćen banka a.d. Podgorica	2,99% fiksno	do 240 mjeseci	0.30%	Sredstva nijesu ograničena
5	Societe Generale Montenegro banka a.d. Podgorica	2,99% fiksno	do 240 mjeseci	0.30%	Sredstva nijesu ograničena

U cilju što efikasnije realizacije projekta, u pregovorima sa bankama, utvrđen je Predlog Sporazuma o poslovnoj saradnji kojim su, osim osnovnih finansijskih parametara za odobrenje dugoročnih stambenih kredita krajnjim korisnicima, definisane procedure, postupak i način realizacije Projekta.

Ono što nije bilo definisano javnim pozivom, a što je u pregovorima sa bankama dogovoreno, jeste da je predviđena mogućnost da Banka može krajnjem korisniku kredita odobriti grejs period do 12 mjeseci za kupovinu stambenog objekta u izgradnji, ukoliko je potrebno prenijeti investitoru sredstva kredita prije završetka pomenutog objekta. U roku trajanja grejs perioda krajnji korisnik kredita će Banci plaćati kamatu na mjesečnom nivou.

Takođe, definisano je da će Vlada Crne Gore kroz poseban kreditni aranžman ustupiti sredstva kreditnog aranžmana CEB-a, komercijalnim bankama na period od 20 godina, sa grejs periodom od 3 godine, po fiksnoj godišnjoj kamatnoj stopi od 0,0%.

Na ovaj način Vlada je dala značajan doprinos smanjenju kamatne stope za krajnje korisnike Projekta – kupce stanova, što predstavlja subvencioniranu kamatnu stopu od strane Vlade Crne Gore, što će biti regulisano posebnim Ugovorom o prenosu sredstava, koji će biti Vladi dostavljen na usvajanje nakon okončanja Javnog poziva za građane i utvrđivanja ukupnih potrebnih sredstava za realizaciju.

Sporazum o poslovnoj saradnji

Zaključen dana -----2018. godine između:

1. Ministarstva finansija, koje zastupa Darko Radunović, ministar,
2. Ministarstva održivog razvoja i turizma, koje zastupa Pavle Radulović, ministar, sa jedne strane (u daljem tekstu: Ministarstva)
3. _____ banka AD Podgorica, koju zastupa _____ izvršni direktor, sa druge strane (u daljem tekstu: Banka).

Opšte odredbe

Član 1

Ugovorne strane ovim sporazumom preciziraju način i uslove saradnje pod kojim će odobravati stambene kredite u okviru Projekta rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima-Projekat 1000+stanova“, III faza (u daljem tekstu: „Projekat“).

Ukupna očekivana vrijednost Projekta iznosi do 20 (slovima: dvadeset) miliona eura, od čega do 10 (slovima: deset) miliona eura obezbjeđuje Država Crna Gora kroz kreditni aranžman sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope i do 10,0 (slovima: deset) miliona eura obezbjeđuju crnogorske komercijalne banke

Izuzetno od stava 2 ovog člana, građanin-korisnik Projekta može obezbijediti sopstveno učešće u ugovoru o kreditu.

U slučaju da građanin-korisnik Projekta obezbijedi sopstveno učešće iz stava 3 ovog člana, učešće Banke se umanjuje za iznos pomenutog učešća.

Građanin-korisnik Projekta je dužan da iznos kupoprodajne vrijednosti stambene jedinice, koji prelazi vrijednost vaučera, obezbijedi iz sopstvenih sredstava. U ovom slučaju njegovo učešće neće uticati na učešće Banke.

Banka i Ministarstva su saglasni da uspostave saradnju na realizaciji Projekta, kroz dodjelu dugoročnih kredita u cilju obezbjeđivanja stanova za domaćinstva i stimulisanja građevinskog i bankarskog sektora.

Korisnici ovog Projekta mogu biti samo porodična domaćinstva koja nemaju riješeno stambeno pitanje, čiji kumulativni prihod u odnosu na članove porodičnog domaćinstva ne može biti veći od :

- 600 eura za podnosioca zahtjeva;

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

Vlada Crne Gore će subvencionirati kamatnu stopu svim odabranim porodičnim domaćinstvima za zaključene ugovore za kupovinu stanova do iznosa od 1100 eura po m² korisne površine stambene jedinice.

Kreditno zaduženje za kupovinu stambene jedinice ne smije preći iznos od 50% ukupnih neto mjesečnih prihoda koje ostvaruje podnosilac zahtjeva, odnosno, u slučaju udruživanja sredstava sa članom porodičnog domaćinstva, 50% ukupnih prihoda koje ostvaruje podnosilac zahtjeva zajedno sa članovima porodičnog domaćinstva sa kojima udružuje sredstva.

Ciljne grupe ovog Projekta su:

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

Zaposleni u javnom sektoru 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.

U okviru ciljnih grupa, porodična domaćinstva koja imaju prioritet su: 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.

Ministarstva su, u cilju utvrđivanja uslova pod kojim će se Projekat realizovati, vodila pregovore sa komercijalnim bankama, i usaglasila model finansiranja ovog Projekta.

Komunikacija i vidljivost Projekta

Član 2

Banka i Ministarstva se obavezuju da će poštovati procedure vezane za vidljivost Projekta, koje obuhvataju pisane i vizuelne identitete Projekta (u daljem tekstu: logo Projekta).

Banka može da koristi Logo Projekta na prezentacijama, pozivnicama, publikacijama i drugim sredstvima komunikacije, u toku trajanja Projekta.

Izvori sredstava za davanje kredita

Član 3

Vlada Crne Gore će obezbijediti ukupno 10 miliona eura kroz kreditni aranžman sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (u daljem tekstu CEB), koji će posebnim ugovorom o prenosu sredstava prenijeti na crnogorske banke.

Vlada Crne Gore će kroz poseban kreditni aranžman ustupiti sredstva kreditnog aranžmana CEB-a, komercijalnim bankama na period od 20 godina, sa grejs periodom od 3 godine, po kamatnoj stopi od 0,0% fiksno godišnje, što predstavlja subvencioniranu kamatnu stopu od strane Vlade Crne Gore.

Kamatna stopa po kojoj će crnogorske banke plasirati kreditna sredstva (Vladina i sopstvena-bančina) građanima – učesnicima Projekta, biće 2,99% fiksno na godišnjem nivou.

Kamatna stopa komercijalnih banaka po kojoj će plasirati sredstva krajnjim korisnicima će biti nepromjenjiva tokom cijelog perioda otplate kredita, u trajanju do 20 godina (240 mjeseci).

Podnošenje zahtjeva

Član 4

Građani koji žele da učestvuju u Projektu će zahtjeve za učešće u Projektu i dokumentaciju definisanu javnim pozivom za građane, dostavljati Banci.

Banka odmah po prijemu zahtjeva izdaje podnosiocu Potvrdu o prijemu dokumentacije sa naznačenim danom, satom i minutom predaje.

Potvrda iz stava 2 ovog člana obavezno sadrži kod/šifru podnosioca zahtjeva, koja se upisuje u gornjem desnom uglu potvrde.

Prijem zahtjeva se vrši od ponedjeljka do petka, u periodu od 08.30h do 15.00h.

Banka dnevno dostavlja elektronskim putem na e-mail adrese D.O.O. „Project-Consulting“ Podgorica – implementacione jedinice Projekta (u daljem tekstu PROCON: danijela.sundic@procon.me, amela.licina@procon.me i office@procon.me) listu primljenih zahtjeva u formi Excel tabele i skenirane zahtjeve primljene tog dana, najkasnije do 16 časova.

Lista iz stava 4 ovog člana naročito sadrži: šifru podnosioca zahtjeva, ime podnosioca zahtjeva, JMBG, datum i vrijeme podnošenja zahtjeva (sat i minut predaje).

Jednom nedjeljno, srijedom do 15h za prethodnu sedmicu, Banka, dostavlja PROCON-u kompletnu dokumentaciju prikupljenu tokom nedjelje sa

informacijom/izvještajem o ispunjenosti uslova podnosioca zahtjeva i njihovoj kreditnoj sposobnosti i to:

- listu podnosioca zahtjeva sa podacima iz stava 5 ovog člana i podacima o iznosu njihove kreditne sposobnosti (u formi excel tabele) u elektronskoj formi na e-mail adrese iz stava 4 ovog člana, i
- zahtjev i potpunu dokumentaciju podnosioca zahtjeva u štampanoj formi sa tabelom iz alineje 1 ovog stava, na adresu PROCON-a: Vuka Karadžića br.11, I sprat, Podgorica,.

Provjera ispunjenosti uslova korisnika kredita

Član 5

Banke će, u skladu sa svojim pravilima i procedurama, vršiti prethodnu provjeru uslova i kriterijuma javnog poziva/oglasa, i predlog o maksimalnom mogućem zaduženju pojedinačnog domaćinstva i preliminarne informacije o ispunjenosti uslova za zaduženje dostaviti Implementacionoj jedinici PROCON d.o.o. Podgorica, zajedno sa dokumentacijom iz člana 4 stav 6 ovog Sporazuma.

Konačnu listu korisnika Projekta utvrđuje Projektni odbor, i istu dostavlja Bankama.

Na osnovu utvrđene konačne liste Projektni odbor izdaje vaučer korisniku Projekta.¹

Ugovor o kreditu sa krajnjim korisnikom i uslovi kreditiranja

Član 6

Banke odobravaju kredit korisniku koji posjeduje vaučer, predugovor sklopljen sa građevinskom kompanijom – investitorom ili fizičkim ili pravnim licem – ponuđačem stambenog objekta, koji se nalazi na listi ponuđača Projekta, koju utvrđuje Projektni odbor i koji je kreditno sposoban u smislu opštih uslova kreditne sposobnosti Banke.

O sklopljenim ugovorima o kedu Banka je dužna dostavljati informacije PROCON-u štampanoj formi na adresu PROCON-a iz člana 4 stav 6 ovog ugovora i elektronskim putem na e-mail adrese iz člana 4 stav 4 ovog ugovora.

Sredstva Vlade Crne Gore obezbijeđena po osnovu kreditnog aranžmana sa CEB-om, biće prenesena na račun Banke na osnovu ukupne odobrene visine kredita za krajnje korisnike, u skladu sa rokovima definisanim u svakom pojedinačnom ugovoru o kreditu koji potpišu Banka i krajnji korisnik.

Banka je dužna da sredstva kredita za krajnje korisnike u ovom Projektu, plasira pod sljedećim uslovima:

- Rok otplate: do 20 godina;
- Kamatna stopa: 2,99% fiksno godišnje, u toku cjelokupnog perioda otplate kredita, u trajanju do 20 godina (240 mjeseci);
- Troškovi obrade kredita: 0,3 % jednokratno od iznosa odobrenog kredita;

¹ Vaučer označava potvrdu izdatu od strane Projektnog odbora o ispunjenosti uslova za odobravanje kredita. Vaučer sadrži ime, prezime, JMBG, iznos maksimalnog zaduženja i veličine stambene jedinice

- Banka može krajnjem korisniku kredita odobriti grejs period do 12 mjeseci za kupovinu stambenog objekta u izgradnji, ukoliko je sredstva kredita potrebno prenijeti investitoru prije završetka pomenutog objekta. U roku trajanja grejs perioda krajni korisnik kredita će Banci plaćati kamatu na mjesečnom nivou.

Obezbjedjenje vraćanja kredita

Član 7

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

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

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

Rješavanje sporova

Član 8

U slučaju spora, sporazumne strane su ugovorile nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Završne odredbe

Član 9

Ovaj Sporazum je zaključen u Podgorici i sačinjen u 6 (šest) jednakih primjeraka od kojih svaki potpisnik sporazuma zadržava po 2 (dva) primjerka.

Ovaj Sporazum stupa na snagu danom potpisivanja.

**Ministarstvo finansija,
Ministar**

**Ministarstvo održivog razvoja i turizma,
Ministar**

_____banka,
Izvršni direktor
