



**CRNA GORA  
MINISTARSTVO FINANSIJA**

Broj: 02-03-1125/1

Podgorica, 05. april 2018. godine

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
-n/r ministra, g-dina Pavla Radulovića-**

Poštovani gospodine Raduloviću,

Na osnovu Vašeg akta, broj: 111-233/1, a kojim se traži mišljenje na *Predlog odluke o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stana, odnosno stambenog objekata za socijalno stanovanje*, Ministarstvo finansija daje sljedeće

**MIŠLJENJE**

Na tekst Predloga odluke i pripremljeni Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Projekat rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima (1000+) finansiraće se iz kredita Banke za razvoj Savjeta Evrope. Članom 7, Zakona o budžetu za 2018. godinu propisano je da će se izdaci potrošačkih jedinica u Tekućem budžetu, koji se finansiraju iz kredita, izvršavati u visini njihovog ostvarenja.

Prihod za budžet Crne Gore, po osnovu ovog Projekta, biće ostvaren kroz naplatu PDV-a od kupoprodaje stambenih jedinica, naplatu poreza na nepokretnosti, PDV kod notarskih i usluga osiguravajućih kuća.

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija je saglasno sa *Predlogom odluke o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stana, odnosno stambenog objekata za socijalno stanovanje*.

S poštovanjem,

**MINISTAR**

Darko Radunović





## IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ	Ministarstvo održivog razvoja i turizma
NAZIV PROPISA	Predlog odluke o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje

## 1. Definisane probleme

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

- Predlogom odluke propisuju se kriterijumi i postupak za dodjeljivanje dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja individualnih stambenih objekata za socijalno stanovanje preko posebnog projekta kojim se obezbjeđuju odgovarajuća sredstva za rješavanje stambenih potreba fizičkih lica -Projekta rješavanja stambenih potreba građana Crne Gore po povoljnijim uslovima - Projekat 1000+ stanova III faza.
- Ovlašćenje za izradu predloženog akta propisano je Zakonom o socijalnom stanovanju koji utvrđuje zakonski okvir za obezbjeđivanje adekvatnog standarda stanovanja za domaćinstva koja sa stanovišta zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu, radi pronalaženja smještaja u odgovarajućoj društvenoj sredini.
- Odluka o kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje („Službeni list Crne Gore“, broj 72/15), koja se ovim predlogom akta stavlja van snage donijeta je u decembru 2015. godine.
- Važećim propisom definisani su kriterijumi i postupak za dodjeljivanje dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja individualnih stambenih objekata za socijalno stanovanje u okviru Projekta rješavanja stambenih potreba građana Crne Gore po povoljnijim uslovima - Projekat 1000+ stanova, koji je sproveden u periodu 2015-2016- II faza. Prva faza sprovedena je u periodu od 2010-2011. godine
- Programom socijalnog stanovanja za period 2017-2020 godine, koji je Vlada Crne Gore usvojila u septembru 2017. godine, predviđena je implementacija Projekta rješavanja stambenih pitanja građana pod povoljnijim uslovima –Projekat 1000+ III faza.
- Na osnovu Zakona o budžetu Crne Gore za 2017. godinu, i nakon pregovora sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope –CEB, u decembru 2017. godine potpisan je Okvirni ugovor o kreditu od 10 miliona eura za realizaciju Projekta, i u toku su pripremne aktivnosti za sprovođenje III faze ovog Projekta.
- Kako su uslovi kreditiranja u dijelu visine kamatne stope povoljniji za ovu fazu Projekta, a takođe je planirano da se u ovoj fazi Projekta kroz Javni poziv obezbijedi ponuda stambenih objekata u starogradnji, odnosno uključivanje u ponudu individualnih stambenih objekata u svojini fizičkih i pravnih lica, kao i raspisivanje Javnog poziva za društva za osiguranje, to je neophodno donijeti novi pravni akt sa jasno definisanim kriterijumima za učešće i postupkom dodjeljivanja kredita u okviru Projekta.
- Projekat predstavlja projekat socijalnog stanovanja za građane sa srednjim i nižim primanjima koja na tržištu ne mogu riješiti stambenu potrebu, a bazira se na istim



postulatima kao i prethodn dvije faze. Vrijednost projekta je 20 miliona eura, od kojih se 50%, odnosno 10 miliona eura, obezbjeđuje niskokamatnim kreditom kod Banke za razvoj Savjete Evrope, najmanje 47% od iznosa obezbjeđuju komercijalne banke koje učestvuju u Projektu, a preostalih 3% obezbjeđuju građani sopstvenim učešćem. Važno je napomenuti da učešće građana može biti i manje od 3% u zavisnosti od uslova izbarane komercijalne banke, i naravno veće u skladu sa zahtjevom korisnika. Biće objavljena četiri javna poziva: za investitore, i fizička i pravna lica – ponuđače stambenih objekata, komercijalne banke, društva za osiguranje i građane. Građani koji su zainteresovani za učešće u Projektu, imaju mogućnost da odaberu banku sa kojom sklapaju ugovor o kreditu za kupovinu stambene jedinice sa liste objekta koje su ponuđeni. Kroz projekat, Vlada Crne Gore će obezbijediti uštedu svim građanima, odnosno domaćinstvima koji ispunjavaju uslove za učešće u Projektu. Znači, Vlada sredstva iz kredita stavlja na raspolaganje komercijalnim bankama, komercijalne banke ta sredstva plasiraju građanima zajedno sa sopstvenim sredstvima, po povoljnim uslovima za krajnje korisnike-kupce stanova: fiksna kamatna stopa do 2,99% na period od 20 godina.

- Dugoročni krediti, dodjeljuju se uz fiksnu kamatnu stopu do 2,99% na godišnjem nivou, na period do 20 godina i uz učešće korisnika u iznosu od najviše 3% vrijednosti ugovora o kreditu.
- Predlogom odluke definisani su uslovi za dodjelu dugoročnih stambenih kredita, odnosno učešće u Projektu:
  1. visina kamatne stope za hipotekarne kredite,
  2. kupoprodajna cijena m<sup>2</sup> neto korisne površine individualnog stambenog objekta, koji se obezbjeđuje kreditnim sredstvima koja ne može biti veća od 1100 eura.
  3. učešće korisnika u cijeni stambene jedinice, odnosno vrijednosti ugovora o kreditu do 3%, odnosno manje u zavisnosti od uslova izabrane komercijalne banke, ili više u zavisnosti od zahtjeva korisnika,
  4. definisana lica koja imaju prednost, odnosno prioritet u dodjeli dugoročnih kredita, u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju,
  5. propisan je maksimalan kumulativan prihod domaćinstva koje učestvuje u Projektu, kao jedan od uslova za učešće. Pri obračunu korišćena je OECD "Oksford" ekvivalentne skale za ograničenje prihoda u različitim stambenim programima. „Oksord“ skala podrazumijeva koeficijent 1 za jednog odraslog člana, koeficijent 0,7 za svakog dodatnog odraslog člana kao i koeficijent 0,5 za svakog maloljetnog člana domaćinstva,
  6. crnogorsko državljanstvo za podnosioca zahtjeva i prebivalište na teritoriji Crne Gore,
  7. da podnosilac zahtjeva i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju stambeni objekat, odnosno nemaju u susvojini više od jedne trećine stambenog objekta u Crnoj Gori, u zadnje 3 godine;
  8. da je korisnik, ili član porodičnog domaćinstva (u slučaju udruživanja sredstava) kreditno sposoban u smislu opštih uslova kreditne sposobnosti.
  9. propisan je maksimum mjesečnog kreditnog zaduženja korisnika, odnosno porodičnog domaćinstva na 40% od ukupnog prihoda, kao i mogućnost udruživanja sredstava članova porodičnog domaćinstva.
  10. propisana je struktura i površina stambenih objekata koje će biti dostupne korisnicima Projekta.
- Stanovanje je jedna od osnovnih egzistencijalnih potreba ljudi, koja na različite načine, direktno i indirektno utiče na sve nivoe egzistencije, od nivoa pojedinaca do različitih oblasti državnog nivoa. Zadovoljenje osnovnih stambenih potreba za veliki broj građana predstavlja izuzetan socio-ekonomski problem. Značaj problema dodatno je naglašen usled negativnih

11/11/11

ekonomskih kretanja i drastičnog snižavanja standarda, a u cilju podrške države.

- Neriješeno stambeno pitanje kao posledica loše ekonomske situacije i standarda, odnosno neadekvatno riješeno stambeno pitanje direktno utiče na kvalitet života svih struktura stanovništva. Cijene stanova i zakupa stanova u Crnoj Gori su na nivou koji ne omogućava rješavanje problema dostupnosti stanova na duži rok. Uzroci nedostupnosti stambenog prostora su povezani ponajviše sa socijalnom i ekonomskom situacijom u zemlji. Period tranzicije, emigracije stanovništva i još mnogi drugi faktori uticali su na to da danas veliki dio stanovništva Crne Gore nema ili ne može da priušti stambeni prostor. Neriješeno stambeno pitanje, odnosno neadekvatno riješeno stambeno pitanje direktno utiče na kvalitet života stanovništva. Naime, izdvajanjem značajnih finansijskih sredstava za plaćanje zakupa, pojedinac ili domaćinstvo se odriče dijela novca koji bi se mogao iskoristiti za poboljšanje uslova života, za školovanje, liječenje, kulturne potrebe, itd. Lica koja ne mogu da riješe stambeno pitanje iz socijalnih, ekonomskih ili drugih razloga, i kojima je pomoć neophodna, ne mogu poboljšati standard življenja, bez podrške država ili jedinica lokalne samouprave. Činjenica je da pravo na stan predstavlja jedno od osnovnih ljudskih prava koje je neodvojivo od drugih ljudskih prava, kada se ima u vidu cilj- očuvanje zdravlja i obezbjeđenja osnovnih životnih potreba određenih kategorija stanovništva.
- Nacionalnom stambenom strategijom, u dijelu Procjena sadašnjih i budućih stambenih potreba izračunate su potrebe za stanovima za porodice: zaposlenih lica; lica koja stanuju u neuslovnim prostorijama; lica koje koriste pravo namaterijalno obezbjeđenje porodice; dugoročno nezaposlenih lica; penzionera; lica sa invaliditetom; RE populacije i porodice interno raseljenih lica. Da bi se zadovoljile potrebe navedenih porodica, procijenjeno je da je u periodu do 2020.godine, potrebno obezbijediti 25.778 stanova.
- U Crnoj Gori i dalje postoji deficit stambenog fonda, o čemu svedoči činjenica da je znatan broj stanova u kome živi više domaćinstava ili stanova koji ne omogućavaju odgovarajući kvalitet stanovanja.
- U slučaju status quo opcije, građani Crne Gore bi morali po realnim tržišnim uslovima da kupuju stanove ili bi se odlučivali na zakup stambenog prostora, što bi uticalo na kvalitet života, odnosno samo bi se prolongirao problem sve do momenta dok uslovi kupovine stana ne bi bili prilagođeni njihovom životnom standardu.

## 2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postizu predloženim propisom?
- Navešti uskladenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.
- Podizanje životnog standarda građana sa srednjim i nižim primanjima koja na tržištu ne mogu riješiti stambenu potrebu.
- Pomoć države pri rješavanju stambenog pitanja za oko 500 domaćinstava sa niskim ili srednjim primanjima.
- Potencijalno smanjenje kamatnih stopa za kreditiranje stanova preko bankarskih kredita van ovog projekta.
- Potencijalno smanjenje cijena stambenih jedinica na tržištu.
- Sinergija države, bankarskog i građevinskog sektora u smislu poboljšanja uslova za rješavanje stambenog pitanja građanima koji na tržištu ne mogu da kupe stan
- Nacionalnom stambenom strategijom koju je Vlada Crne Gore usvojila u septembru 2011. godine, definisani su strateški razvojni ciljevi stanovanja i to: unapređenje zakonskog i institucionalnog okvira, povećanje dostupnosti stambenog prostora, podrška razvoju rentalnog sektora i unapređenje sistema upravljanja i održavanja stambenog fonda. Obaveza države je da omogući potreban institucionalni kapacitet i osposobljenost da se

11/11/11



osigura profesionalna implementacija Strategije.

### 3. Opcije

- Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju?

- Pravni osnov za donošenje ove odluke dat je u članu 25 stav 3 Zakona o socijalnom stanovanju („Službeni list CG“, broj 35/13), kojim je propisano da se bliži kriterijumi i postupak dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima, radi obezbjeđivanja stambenih objekata za socijalno stanovanje propisuje Vlada.
- Shodno Zakonu o budžetu Crne Gore za 2017. godinu, potpisan je u decembru 2017. godine kreditni aranžman u visini do 10 miliona eura za "Projekat rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima", sa CEB-om,
- Ispunjene su sve pretpostavke za realizaciju Projekta.

### 4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerovatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne.
- Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti,
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija;
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

- Rješenja iz propisa će djelovati na omogućavanje rješavanja stambenih potreba građana Crne Gore po povoljnim uslovima i uticati na poboljšanje životnog standarda.
- Projekat ima direktan uticaj na razvoj privrede u oblasti građevinarstva, konkretno oblasti stanogradnje.
- Rješavanjem problema stanovanja, poboljšava se životni standard što je od uticaja na ukupnu ekonomsku situaciju, kako povećanjem obima izgradnje stambenih jedinica i zapošljavanjem u oblasti građevinarstva, izgradnji infrastrukture i drugim aspektima privrednog razvoja.
- Propisom se podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija;

### 5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?;
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti;
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti;
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbjeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?;
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proisteci finansijske obaveze?;
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?;
- Obrazložiti metodologiju koja je korišćena prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda;
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti;

11/11/11

11/11/11

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?</li> <li>- Da li su dobijene primjedbe implementirane u tekst propisa? Obrazložiti.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakonom o budžetu Crne Gore za 2017. godinu, predviđena je mogućnost da Vlada CG u 2017.godini potpiše kreditni aranžman u visini do 10 miliona eura za "Projekat rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima", sa CEB-om, što je realizovano u decembru 2017. godine.</li> <li>- Zakonom o budžetu za 2018. godinu, odnosno članom 7 predviđeno je da će izdaci potrošačkih jedinica u Tekućem budžetu koji se finansiraju iz kredita Banke za razvoj Savjeta Evrope za Projekat rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima Projekata 1000+, izvršavati u visini njihovog ostvarenja.</li> <li>- Predlogom Odluke o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje nije predviđeno dodatno izdvajanje finansijskih sredstava, osim već predviđenim Zakonom o budžetu za 2018. godinu.</li> <li>- Usvajanje ovog propisa predstavlja preduslov za pravilno sprovođenje Projekta, njeno usvajanje je uslov za otpočinjanje projektnih aktivnosti, odnosno raspisivanje javnih poziva.</li> <li>- Prihod za budžet Crne Gore će biti ostvaren kroz naplatu PDV-a od kupoprodaje stambenih jedinica, naplatu poreza na nepokretnosti, PDV kod notarskih i usluga osiguravajućih kuća.</li> </ul>
<p><b>6. Konsultacije zainteresovanih strana</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertiza i ako da, kako;</li> <li>- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije);</li> <li>- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni, Obrazložiti</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formirana je radna grupa koju čine predstavnici Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Ministarstva ekonomije, Zajednice opština Crne Gore i PROCON-a- implementacione jedinice Projekta.</li> <li>- Eksterna analiza je sprovedena dostavljanjem Predloga odluke Banci za razvoj Savjeta Evrope- CEB-u, kao i kroz zakonsku proceduru dostavljanja predloga akta nadležnim organima.</li> </ul>
<p><b>7: Monitoring i evaluacija</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?</li> <li>- Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?</li> <li>- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?</li> <li>- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuspješno raspisani javni pozivi prema ponuđačima stambenih objekata i bankama.</li> <li>- Nedovoljan broj zahtjeva, odnosno podnosilaca zahtjeva koji ispunjavaju uslove za učešće u Projektu</li> <li>- Ekonomska situacija i finansijska nemogućnost odnosno nelikvidnost podnosilaca zahtjeva odnosno domaćinstava prilikom učešća u kreditu za kupovinu stambene jedinice.</li> <li>- Glavni indikator ispunjenja ciljeva je broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora odnosno ugovora o kreditu u cilju rješavanja stambenih potreba domaćinstava u Crnoj Gori.</li> <li>- Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nosilac Projekta i vršio monitoring i evaluaciju primjene propisa.</li> </ul>

Podgorica, 18.01.2018.godine



8-1-2