



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA

Broj: 02-03-15036/1

Podgorica, 24. novembar 2015. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- n/r ministra, g-dina Branimira Gvozdenovića -

Poštovani gospodine Gvozdenoviću,

Na osnovu Vašeg akta, broj: 08-179/22 od 17. novembar 2015. godine, kojim se traži mišljenje na *Predlog odluke o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje*, Ministarstvo finansija daje sljedeće

MIŠLJENJE

Predlogom odluke definisani su kriterijumi za odabir korisnika projekta rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnijim uslovima.

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

Ministarstvo finansija sa aspekta budžeta, u načelu, daje saglasnost na Predlog odluke o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje, s tim da se ostvarivanje prava na socijalno stanovanje realizuje u skladu sa Programom socijalnog stanovanja i sredstvima koja budu opredijeljena godišnjim zakonom o budžetu za subvencioniranje kamatne stope korisnicima projekta.

Takođe, sugerišemo da se prilikom realizacije navedenog projekta preduzmu zaštitni mehanizmi koji ne bi doveli do rasta kamatne stope iznad predložene i subvencioniranja kamatne stope od strane Vlade Crne Gore, imajući u vidu ograničena finansijska sredstva raspoloživa za davanje subvencija u narednom periodu.

S poštovanjem,



IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

OBRAZAC

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.
- Zakon o socijalnom stanovanju 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.
- Programom socijalnog stanovanja 2014-2016 koji je Vlada Crne Gore usvojila 19. juna 2014. godine (Zaključci br: 08-1431/3 od 26. juna 2015. godine), u dijelu Srednjoročni prioriteti predviđena je implementacija Projekta rješavanja stambenih pitanja građana pod povoljnijim uslovima u saradnji sa CEB-om.
- Zakonom o budžetu Crne Gore za 2015. godinu, predviđena je mogućnost da Vlada CG u 2015. godini potpiše kreditni aranžman u visini do 10 miliona eura za "Projekat rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnijim uslovima", sa CEB-om.
- Projekat 1000+ stanova je realizovan 2011. godine u saradnji Vlade Crne Gore i Banke za razvoj Savjeta Evrope (CEB), u cilju rješavanja stambenih potreba crnogorskih domaćinstava koja nemaju riješeno stambeno pitanje, koji je ocijenjen odličnom ocjenom od strane CEB-a, i preporučen drugim zemljama članicama kao model rješavanja stambenih pitanja.
- Povodom realizacije Projekta, 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 rada i socijalnog staranja i Nacionalne jedinica za implementaciju projekata iz oblasti komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine -PROCON. 4. novembra 2015. godine Administrativni odbor Banke za razvoj Savjeta Evrope odobrio je zajam i iznosu od 10 miliona eura za implementaciju ovog projekta socijalnog stanovanja. Aktivnosti na pripremi Ugovora o kreditu su u toku i planirano je da se isti potpiše do kraja 2015. godine.
- 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 prethodni. Vrijednost projekta je 20 miliona eura, od kojih se 50%, odnosno 10 miliona eura, obezbjeđuje niskokamatnim kreditom kod Banke za razvoj Savjete Evrope, 45% od iznosa obezbjeđuju komercijalne banke koje učestvuju u Projektu, a preostalih 5% obezbjeđuju građani sopstvenim učešćem. Biće objavljena tri javna poziva: za investitore, komercijalne banke 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 ponudili investitori. 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, po istim uslovima po kojim je kredit dobila od CEB-a, komercijalne banke ta sredstva plasiraju građanima zajedno sa sopstvenim sredstvima, po povoljnim uslovima za krajnje korisnike-kupce stanova: fiksna kamatna stopa do 4,25% na period od 20 godina.

- Predlogom odluke propisano je da korisnik, u skladu sa ovom odlukom, ostvaruje pravo na rješavanje stambene potrebe dodjelom dugoročnog kredita za kupovinu individualnog stambenog objekta ponuđenog od investitora, sredstvima dugoročnog hipotekarnog kredita koji se odobrava preko komercijalne banke.
- Dugoročni krediti, dodjeljuju se uz fiksnu kamatnu stopu do 4,25% na godišnjem nivou, na period do 20 godina i uz učešće korisnika u iznosu od najmanje 5% 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 m² neto korisne površine individualnog stambenog objekta, koji se obezbjeđuje kreditnim sredstvima koja ne može biti veća od 1089 eura.
 3. Izuzetak da se u projektu mogu ponuditi stanovi čija cijena m² neto korisne površine može biti do 1200 eura, ali da su ovom slučaju korisnici dužni da razliku u cijeni doplate iz svojih sredstava.
 4. obavezno učešće korisnika u cijeni stambene jedinice, odnosno vrijednosti ugovora o kreditu od 5%,
 5. definisana lica koja imaju prednost, odnosno prioritet u dodjeli dugoročnih kredita, u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju,
 6. propisan 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. „Oksford“ 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,
 7. crnogorsko državljanstvo za podnosioca zahtjeva,
 8. da se stambena potreba rješava u mjestu prebivališta;
 9. da podnosilac zahtjeva i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju više od jedne trećine stambene jedinice u svojini ili u susvojini u Crnoj Gori, u zadnje 3 godine;
 10. da je korisnik, ili člana porodičnog domaćinstva (u slučaju udruživanja sredstava) kreditno sposoban u smislu opštih uslova kreditne sposobnosti.
 11. propisan je maksimum mjesečnog kreditnog zaduženja korisnika, odnosno porodičnog domaćinstva na 40% od ukupnog prihoda, kao i mogućnost udruživanja

sredstava članova porodičnog domaćinstva.

12. propisana je struktura i površina stambenih jedinica 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 ekonomskih kretanja i drastičnog snižavanja standarda, tako i zbog izuzetno skromne potporne uloge 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 s 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, odnosno 12.890 stanova do 2015.godine.
- 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 postižu predloženim propisom?
- Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.
- Podizanje životnog standarda građana građane 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 putem 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 osigura profesionalna implementacija Strategije.
- Programom socijalnog stanovanja 2014-2016 koji je Vlada Crne Gore usvojila 19. juna 2014. godine (Zaključci br: 08-1431/3 od 26. juna 2015. godine), u dijelu Srednjoročni prioriteti predviđena je implementacija Projekta rješavanja stambenih pitanja građana pod povoljnijim uslovima u saradnji sa CEB-om.

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.
- Članom 3 propisan je način dodjele kredita korisniku, koji u skladu sa ovom odlukom, ostvaruje pravo na rješavanje stambene potrebe dodjelom dugoročnog kredita za kupovinu individualnog stambenog objekta ponuđenog od investitora, sredstvima dugoročnog hipotekarnog kredita koji se odobrava preko komercijalne banke. Dugoročni krediti iz stava 1 ovog člana, dodjeljuju se uz fiksnu kamatnu stopu do 4,25% na godišnjem nivou, na period do 20 godina i uz učešće korisnika u iznosu od najmanje 5% vrijednosti ugovora o kreditu.
- Zakonom o budžetu Crne Gore za 2015. godinu, predviđena je mogućnost da Vlada CG u 2015.godini potpiše kreditni aranžman u visini do 10 miliona eura za "Projekat rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnijim uslovima", sa CEB-om, te je kreditni zahtjev od strane CEB-a i odbren 4. novembra 2015. godine.
- Ispinjene 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 obezbijedena 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;
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?;
- Da li su dobijene primjedbe implementirane u tekst propisa? Obrazložiti.

- Zakonom o budžetu Crne Gore za 2015. godinu, predviđena je mogućnost da Vlada CG u 2015. godini potpiše kreditni aranžman u visini do 10 miliona eura za "Projekat rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima", sa CEB-om.
- 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 2015. godinu.
- Usvajanje ovog propisa predstavlja uslov za potpisivanje Ugovora o kreditu između Vlade CG Ministarstva finansija i CEB-a, a imajući u vidu da je zajam odobren od strane institucija CEB-a, njeno usvajanje je uslov za otpočinjanje projektnih aktivnosti, odnosno raspisivanje javnih poziva.
- 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.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertiza i ako da, kako;
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije);
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni, Obrazložiti

- Formirana je radna grupa koju čine predstavnici Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Ministarstva rada i socijalnog staranja, PROCON-a.-implementacione jedinice Projekta.
- Eksterna analiza je sprovedena u procesu izrade Aplikacionog formulara za zajam kod Banke za razvoj Savjeta Evrope, kao i kroz zakonsku proceduru dostavljanja predloga akta nadležnim organima.

7: Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

- Neuspješno raspisani javni pozivi prema investitorima i bankama.
- Nedovoljan broj zahtjeva, odnosno podnosilaca zahtjeva koji ispunjavaju uslove za učešće u Projektu
- Ekonomska situacija i finansijska nemogućnost odnosno nelikvidnost podnosilaca zahtjeva odnosno domaćinstava prilikom učešća u kreditu za kupovinu stambene jedinice, koje iznosi minimum 5%
- Glavni indikator ispunjenja ciljeva je ispunjenje kvote odnosno potrošnja projektnih sredstava u cilju rješavanja stambenih potreba domaćinstava u Crnoj Gori.
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma je zaduženo za monitoring i evaluaciju primjene propisa.

Podgorica,
17.11.2015.godine



MINISTAR
Branimir Gvozdenović