



Crna Gora
Ministarstvo finansija

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Br:02-03-06-13813/1

Podgorica, 27. avgust 2020. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
-n/r državne sekretarke, g-đe Dragane Čenić-

Poštovana gospođo Čenić,

Na osnovu Vašeg akta broj: 021-1496/1, kojim se traži mišljenje na *Predlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stana, odnosno stambenog objekta za socijalno stanovanje*, Ministarstvo finansija daje sljedeće

MIŠLJENJE

Na tekst Predloga odluke i Izvještaj o analizi uticaja propisa sa aspekta uticaja na poslovni ambijent, nemamo primjedbi. Takođe, sa aspekta Direktorata za državni trezor nemamo primjedbi na dostavljeni Predlog odluke.

Uvidom u tekst i dostavljeni Izvještaj o analizi uticaja propisa utvrđeno je da za sprovođenje ovog Predloga odluke nijesu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore.

S poštovanjem,

MINISTAR

Darko Radunović



IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

NAZIV PROPISA

Predlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stana, odnosno stambenog objekta za socijalno stanovanje

1. Definisanje problema

- 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 bližim kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stana, odnosno stambenog objekta za socijalno stanovanje („Službeni list Crne Gore“, broj 27/18), koja se ovim predlogom mijenja i dopunjava donijeta je 2018. Godine u periodu realizacije treće faze Projekta 1000+.
 - Na osnovu Zakona o budžetu Crne Gore za 2019. godinu, i nakon pregovora sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope –CEB, u decembru 2019. godine potpisan je Aneks I Okvirnog ugovora o kreditu od 10 miliona eura za realizaciju četvrte Projekta, i u toku su aktivnosti za sprovođenje ove, IV faze Projekta. Kako je u ovoj fazi planirano da se građanima Crne Gore omogući ponuda svih stambenih objekata na teritoriji Crne Gore, bilo da je u pitanju novogradnja ili starogradnja, odnosno uključivanje u ponudu individualnih stambenih objekata u svojini fizičkih i pravnih lica, to je neophodno izmijeniti i dopuniti ovaj pravni akt u cilju definisanja osnova i kriterijuma za uvrščivanje ovih objekata u ponudu.
 - Takođe, predložena je izmjena akta u cilju proširenja liste lica koja imaju prioritet u rješavanju stambene potrebe odnosno dobijanju vaučere i to na lica zaposlena u u ustanovama koje obavljaju zdravstvenu djelatnost u javnom sektoru, a s obzirom na njihov doprinos u uslovima pandemije korona virusom.
 - 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 prethodne dvije faze. Vrijednost projekta je 20 miliona eura, od kojih se 50%, odnosno 10 miliona eura, obezbjeđuje niskokamatnim kreditom kod Banke za razvoj Savjeta Evrope, a 50% iznosa obezbjeđuju komercijalne banke koje učestvuju u Projektu.

Nije predviđeno obavezno učešće građana, ali je učešće moguće u skladu sa zahtjevom korisnika. Biće objavljena tri javna poziva: za investitore, i fizička i pravna lica – ponuđače stambenih objekata, 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 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, uz opciono učešće korisnika, u procentu.
- 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 1100 eura.
 3. učešće korisnika u cijeni stambene jedinice, odnosno vrijednosti ugovora o kreditu 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. „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,
 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 50% 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 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 postižu predloženim propisom?
- Navesti usklađenost 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 400 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 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 2019. godinu, potpisan je u decembru 2019. godine Aneks I Okvirnog ugovora ugovora o kreditu u visini od 10 miliona eura za "Projekat rješavanja stambenih potreba građana pod povoljnim uslovima", četvrta faza Projekta sa CEB-om,
- Ispunjene su sve pretpostavke za realizaciju Projekta.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije 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 obezbijeđena 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 proisteći 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 2019. godinu, predviđena je mogućnost da Vlada CG u

<p>2019.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 2019. godine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 2019 i 2020. godinu. - Usvajanje ovog propisa predstavlja preduslov za pravilno sprovođenje Projekta, 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.
<p>6. Konsultacije zainteresovanih strana</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>- Eksterna analiza je sprovedena dostavljanjem Predloga odluke Banci za razvoj Savjeta Evrope- CEB-u, kao i kroz zakonsku proceduru dostavljanja predloga akta nadležnim organima.</p>
<p>7: Monitoring i evaluacija</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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? <p>- Neuspješno raspisani javni pozivi prema ponuđačima stambenih objekata i bankama.</p> <p>- Nedovoljan broj zahtjeva, odnosno podnosilaca zahtjeva koji ispunjavaju uslove za učešće u Projektu</p> <p>- Ekonomska situacija i finansijska nemogućnost odnosno nelikvidnost podnosilaca zahtjeva odnosno domaćinstava prilikom učešća u kreditu za kupovinu stambene jedinice.</p> <p>- Glavni indikator ispunjenja ciljeva je broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora odnosno ugovora o kreditu u cilju rješavanja stambenih potreba domaćinstava u Crnoj Gori.</p> <p>- Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nosilac Projekta i vršiće monitoring i evaluaciju primjene propisa.</p>

Podgorica, 7.8.2020.godine

DRŽAVNA SEKRETARKA
Dragana Čenić



Digitally signed
by Dragana
Čenić
Date: 2020.08.09
20:25:44 +02'00'