

Karadağ Dayanışma Konut İnşaat Fonu

Fon Hakkında Kısa Bilgi

Karadağ Dayanışma Konut İnşaat Fonu 2008 yılında Karadağ Hükümeti, Sendika ve İşverenler Birliği tarafından kurulmuştur. Fondaki hisseleri ortaklar arasında, eşit şekilde, **dağıtılmıştır ve ortak başına 1/3'dir**. Fon 3 kişiden, üç ortağın birer temsilcisinden, oluşan Yönetim Kurulu tarafından yönetilmektedir.

Fonun çalışmaları hususunda iki çok önemli unsuru vurgulamak lazım;

- Konut inşaat arsası ve altyapı inşaat hizmet vergisi, konutun inşaat edildiği Belediye tarafından ücretsiz olarak sağlanmaktadır,
- Önceden sağlanan piyasa, yani önceden belirlenmiş müşteriler için inşaat yapılmaktadır (Devlet çalışanları, yerel yönetim çalışanları ve Fona üye olan firma çalışanları). Fona firma üye sayısı 1600'den fazladır.

Fonun Proje Finans Kaynağı

Hem gerçekleşmiş hem de mevcut olan projelerin finansmanı konusunda Fon, farklı finans kaynakları (öz kaynakları – Fona üye olan firmaların üyelik ücretleri, yabancı yatırım fonlarından ve yerli bankalardan alınan krediler ve müşteriler tarafından peşin ödemeler) bir araya getirerek sağlamıştır.

Gerçekleştirilen Projeler

Önceki dönemlerde Fon tarafından Karadağ'ın 9 ilinde, toplam 35.000.000 milyon euro civarında değeri olan toplam 1400 konut inşaatı gerçekleştirilmiştir.

Mevcut Olan Projeler

7 ilde toplam 35.000.000 milyon euro civarında değeri olan toplam 1000 konut inşaatı yapılacaktır. Söz konusu projeler için ana projeler hazırlanmış olup finans kaynağı olan projeler inşaat aşamasındadır. Kredi faizlerinin yüksekliğinden (%9 – 14 arasında) dolayı finans kaynağının sağlanması üzerinde çalışmalar hala devam etmektedir.

Planlanan Projeler, Fon Açısından Büyük Önem Taşıyan Projeler

1. Konut Tasarruf Bankasının Kurulması

Fon, söz konusu Bankanın kurulması konusunda inisiyatifte bulunarak Karadağ Hükümeti ve Karadağ Merkez Bankasıyla beraber Konut Tasarruf Bankaları Hakkında Kanun taslağı hazırlayıp Bakanlar Kurulunun onayına sunmuştur. Bankanın kurulması konusunda yerel ve yabancı potansiyel kurucu ortaklarla görüşmeler sürdürülmektedir. İtalyan Bankası Intesa ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası ilgi göstermektedir. Bankanın minimum kuruluş sermayesi 3 milyon euro olarak belirlenmiştir.

2. “Eco City” Projesi

Fon, Danilovgrad Belediyesi ve ilgili devlet kurumlarıyla Danilovgrad ve Podgorica arasında (her iki şehirden 10 km uzaklığında) benzersiz bir ekolojik şehir inşaatı konusunda anlaşmıştır. Ön fizibilite çalışmasına göre inşaatlarda yeni teknolojilerin ve standartların kullanılması, eko – mimarlığına vurgu yapılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılması ve lüks daire ve villaların inşaatı planlanmaktadır.

“Eco City”nin inşa edileceği yerin yüzölçümü 1.000.000 m²’dir. 14.000 nüfusu olan bu şehirde 3.500 konut inşaatı planlanmaktadır. Konutların %80’i önceden belirlenmiş olup bunlar Podgorica, Danilovgrad, Nikşiç ve Cetinje’den gelen müşteriler için dayanışma konutları kalan %20’si ise serbest piyasa için lüks villalar olacaktır. Süresi 5 yıl olarak planlanan bu projenin gerekli teknik belgelerinin hazırlanması 2013 yılında başlayacaktır. 2014 yılında ise inşaatına başlanması planlanmıştır.

Projenin toplam tahmini değeri 150-180 milyon euro arasındadır. Projenin finansmanı potansiyel yerli ve yabancı ortaklarla yapılan ortak yatırım sermayesi, yerli ve yabancı bankalardan alınacak krediler ve müşteriler tarafından yapılan peşin ödemelerden sağlanması planlanmaktadır.

Proje için alınacak olan kredilerin vadesi 20 yıl ve 5 yıl ödemesiz olacaktır. Tutarı ise potansiyel ortak sayısı ve peşin ödemelerin tutarının yanı sıra ülke düzeyinde borçlanma limitine de bağlı olacaktır.

3. Kotor'da "Kavac" Ekolojik Köy Projesi

Kotor Belediyesi ve ilgili devlet kurumlarıyla yapılan anlaşmaya göre şehrin çevresinde "Kavac" bölgesinde ekolojik köyü inşaatı öngörülmüştür.

Söz konusu ekolojik köyün konsepti "Eco City" projesindeki konseptle aynı olup çok daha küçüktür. Projede tüm gerekli altyapı ve diğer gerekli inşaatlarda planlanan toplam konut sayısı 300 civarındadır. Süresi 2 yıl olarak planlanan bu projenin gerekli teknik belgelerinin hazırlanması 2013 yılında başlayacaktır. 2014 yılında ise inşaatına başlanması planlanmıştır

Projenin toplam tahmini değeri 35 milyon euro civarındadır. Projenin finansmanı potansiyel yerli ve yabancı ortaklarla yapılan ortak yatırım sermayesi, yerli ve yabancı bankalardan alınacak krediler ve müşteriler tarafından yapılan peşin ödemelerden sağlanması planlanmaktadır.

Potansiyel İşbirliktelik Alanları

1. Konut Tasarruf Bankasının Kurucu Ortak Olarak Türk Yatırımcıları

Türk Bankaları, Konut Tasarruf Bankasının kurucu ortakları olarak davet edilmektedir. Bilinen yabancı bankalardan İtalyan Intesa ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası söz konusu projeye ilgilenmektedir.

2. Fona Ticari Kredilerinin Verilmesi

Bazı projelerin inşaatı için Fon, yapı malzemeleri satış merkezinin açılmasını planlamaktadır. Söz konusu kredi, müşterisi Fon olan ve Türkiye'den ithal edilecek yapı malzemelerine yönelik olacaktır.

3. Fona Uzun Vadeli Yatırım Kredilerinin Verilmesi

Bazı projelerin finansmanının sağlanması konusunda Fon, Türk bankalarıyla uzun vadeli yatırım kredileri konusunda görüşmeye ilgi duymaktadır.

Kredilerin vadesi 20 yıl olup ödemesiz dönemi ise projeye ve değerine göre belirlenecektir. Garanti olarak Fon, finans edilen proje çerçevesinde inşaat edilen binayı ipotek olarak verecektir.

4. Ortak Girişim (Ltd) Şirketininin Kurulması

Fon, Türk inşaat malzemeleri üreticiler birliğinin ortak girişimiyle Podgorica merkezli bir limited şirketinin kurulması üzerinde görüşmeye ilgi duymaktadır.

Bu ortak şirketinin faaliyetleri aşağıdaki gibi planlanmıştır;

- Projelerin hazırlanması,
- Anahtar teslimi inşaatların yapılması,
- Yapı malzemelerinin üretimi,
- Yapı malzemelerinin hem iç hem de dış müşterilere tedariki açısından konsinye gümrük antreposunun kurulması,
- Çimento üretimi (Pljevlja'daki çimento fabrikası).

İrtibat Kişi:

