



Crna Gora
Agencija za zaštitu konkurencije
Savjet

Broj: 05-10/6
Podgorica, 21. januar 2019. godine

Savjet Agencije za zaštitu konkurencije na osnovu čl. 20f stav 1 tačka 1 *Zakona o zaštiti konkurencije* (*»Sl.list CG«, br. 44/12 i 13/18*), člana 14 stav 2 *Zakona o kontroli državne pomoći* (*»Sl. list Crne Gore«, br. 12/18*) i člana 18 *Zakona o upravnom postupku* (*»Sl. list Crne Gore«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17*) odlučujući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma u postupku ocjene usklađenosti po prijavljenoj državnoj pomoći, a na osnovu Prijedloga rješenja v.d. direktora Agencije za zaštitu konkurencije, shodno članu 22 stav 1 tačka 4 *Zakona o zaštiti konkurencije*, donosi:

R J E Š E N J E

Prijavljena državna pomoć Ministarstva održivog razvoja i turizma, za obezbjeđivanje nedostajućih sredstava za izmirenje duga Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica prema Holandskom međunarodnom fondu za stanovanje – DIGH, po utvrđenom diskontu, ne predstavlja državnu pomoć, u skladu sa Zakonom o kontroli državne pomoći.

OBRAZLOŽENJE

Ministarstvo održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu: MORT) je svojim aktom br. 101-63/35 od 19.12.2018. godine, koji je zaveden kod Agencije pod br. 01-463/4 od 26.12.2018.godine dostavilo Agenciji za zaštitu konkurencije (u daljem tekstu: Agencija), prijavu državne pomoći i dokumentaciju za obezbjeđenje nedostajućih sredstava u iznosu od 1.500.000,00 eura iz budžeta Crne Gore za 2018. godinu (tekuća budžetska rezerva), u cilju rješavanja pitanja dugovanja Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica (u daljem tekstu: CFSSI) prema Holandskom međunarodnom garantnom fondu za stanovanje (u daljem tekstu: DIGH), po utvrđenom diskontu, sa Predlogom ugovora o utvrđivanju prava i obaveza između Vlade Crne Gore, CFSSI-a i DIGH-a, kako bi se realizovao Sporazum o poravnanju, zaključen između CFSSI-a i DIGH-a, na ocjenu usklađenosti sa pravilima državne pomoći.

MORT je dopisom, broj 101-50/1 od 10. januara 2019. godine, koji je zaveden kod Agencije pod br. 05-10/1, obavijestio Agenciju da će, s obzirom da je počela nova fiskalna godina, predložiti Ministarstvu finansija obezbjeđenje navedenih sredstava iz tekuće budžetske rezerve za 2019. godinu.



OPIS ZAHTJEVA

CFSSI je tročlano društvo sa ograničenom odgovornošću čiji su osnivači i vlasnici Vlada Crne Gore i Savez Sindikata Crne Gore sa udjelom od po 46,51% i Unija Poslodavaca Crne Gore sa udjelom od od 6,98%.

CFSSI u saradnji sa Vladom Crne Gore i lokalnim samoupravama, već deset godina sprovodi Projekat izgradnje tzv. stanova solidarnosti. Do sada je izgrađeno ili je u fazi izgradnje blizu 2000 stambenih jedinica u više opština u Crnoj Gori (Podgorica, Budva, Plužine, Bijelo Polje, Berane, Andrijevica, Pljevlja, Nikšić, Mojkovac).

Osnovni vid finansiranja stambene izgradnje objekata kroz Projekat „Stanovi solidarnosti“, pored značajnog udjela opština od oko 25-30%, koji se ogleda u prenosu zemljišta potrebnog za izgradnju objekata bez naknade i uz učešće opština u visini iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgrađeni objekat, je i uplata sredstava ulagača kroz Ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava u CFSSI radi izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima od tržišnih. Ovaj vid finansiranja projekta realizuje se tako što poslodavci/ulagači sredstava mjesečno uplaćuju na žiro račun CFSSI, a predmetna sredstva im se uračunavaju u krajnju prodajnu cijenu kvadratnog metra izgrađenog stambenog prostora. Ostatak sredstava za gradnju obezbjeđuje se iz kredita inostranih finansijskih institucija, kao i domaćih komercijalnih banaka.

Djelatnost CFSSI se odnosi na oblast socijalnog stanovanja odnosno obezbjeđivanja rješavanja stambenog pitanja različitim kategorijama lica koja po tržišnim uslovima ne mogu da riješe stambeno pitanje.

Stanovanje je jedna od osnovnih egzistencijalnih potreba, koja na različite načine, direktno i indirektno utiče na sve nivoe egzistencije. Državna intervencija je neophodna u ovoj oblasti u smislu definisanja i sprovođenja različitih instrumenata kojima se čini dostupnijim ostvarivanje ovog prava za svakog građanina, a posebno za grupe koje ovo pravo bez intervencije države ne bi mogle da ostvare.

CFSSI je privredno društvo koje posluje shodno Zakonu o privrednim društvima, ali imajući u vidu vlasničke udjele odnosno status vlasnika udjela, društvo ne posluje na profitnoj osnovi već shodno donijetim aktima, dobit koju ostvari usmjerava na razvijanje projekta izgradnje stanova solidarnosti.

Projekat “Stanovi solidarnosti”, zbog visine sredstava neophodnih za izgradnju objekata, ne bi bilo moguće realizovati bez podrške domaćih i inostranih kreditnih institucija.

U cilju realizacije Projekta, CFSSI je zaključio sljedeće Ugovore o zajmu sa holandskim međunarodnim garantnim fondom za stanovanje – DIGH:

1. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2007-04 od 14. decembra 2007. godine,
2. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2008-11 od 9. decembra 2008. godine,
3. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2009-08-V od 11. juna 2009. godine,
4. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2009-14-V od 3. decembra 2009. godine, i
5. Ugovor o zajmu DIGH-a br. EUR 2010-09-V od 9. decembra 2010. godine.

1. Ugovor o zajmu broj 2007-04: iznos zajma je 516.278,00 eura sa kamatnom stopom 5,64% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 204.493,43 eura od čega iznos od 152.479,00 eura za kamate i iznos od 52.014,43 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 553.827,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 89.563,00 eura, a glavnica 464.264,00 eura.

2. Ugovor o zajmu broj 2008-11: iznos zajma je 1.091.187,00 eura sa kamatnom stopom 6.14% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 494.111,37 eura od čega iznos od



388.527,00 eura za kamate i iznos od 105.584,37 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 1.169.312,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 183.709,37 eura, a glavnica 985.602,63 eura.

3. Ugovor o zajmu broj 2008-08-V: iznos zajma je 819.837,00 eura sa kamatnom stopom 6.14% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 366.984,74 eura od čega iznos od 291.911,00 eura za kamate i iznos od 75.073,74 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 860.019,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 75.073,74 eura, a glavnica 784.945,26 eura.

4. Ugovor o zajmu broj 2009-14-V: iznos zajma je 1.669.074,00 eura sa kamatnom stopom 5,55% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 712.108,26 eura od čega iznos od 538.319,00 eura za kamate i iznos od 173.789,26 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 1.780.833,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 285.548,26 eura, a glavnica 1.495.284,74 eura.

5. Ugovor o zajmu broj 2009-14-V: iznos zajma je 1.620.000,00 eura sa kamatnom stopom 5,25% godišnje. Po ovom ugovoru CFSSI je otplatio iznos od 448.876,20 eura od čega iznos od 347.837,20 eura za kamate i iznos od 101.039,00 eura po osnovu glavnice. Dug po osnovu ovog zajma iznosi 1.739.201,00 eura, od čega su redovne i zatezne kamate 220.240,00 eura, a glavnica 1.518.961,00 eura.

Po osnovu svih 5 navedenih ugovora o zajmu, CFSSI se zadužio u ukupnom iznosu od 5.716.376,00 eura. DIGH-u je CFSSI platio iznos od 2.226.574,00 eura, od čega 1.719.073,00 eura po osnovu kamata i 507.501,00 na ime glavnice duga.

Ukupan dug CFSSI na dan 20.12.2017. godine, iznosi 6.103.242,00 eura od čega je 5.208.875,00 eura ostatak glavnice i 894.367,00 eura iznos koji se odnosi na dospjele redovne i zatezne kamate.

Kreditna sredstva su uložena u izgradnju stanova na Cetinju, Podgorici, Beranama, Plužinama, Rožajama i Nikšiću. Navedeni krediti obezbijedeni su hipotekom u korist DIGH-a na objektima CFSSI-a u Beranama, Podgorici i Cetinju i to na ukupno 120 stanova, kako slijedi:

- U stambenom objektu na Cetinju hipotekom je opterećeno 34 stana.
- U stambenom objektu u Podgorici hipotekom je opterećeno 30 stanova, od čega je cijena isplaćena za 6 stanova.
- U stambenim objektima u Beranama hipotekom je opterećeno 56 stanova, od čega je cijena isplaćena za 16 stanova.

Stanovi su prodati kupcima po prosječnoj cijeni od 500,00 eura/m². Na osnovu procjene ovlaštenog procjenitelja uspostavljena je hipoteka holandskog fonda DIGH na predmetnim stanovima po prosječnoj cijeni od 900,00 eura/m².

CFSSI je u redovnim ratama, do 2015. godine, izmirivao obaveze prema DIGH-u u skladu sa zaključenim Ugovorima. Uplate koje je CFSSI usmjeravao prema DIGH-u su uplaćivane iz prihoda od prodatih stambenih jedinica na lizing i stanova datih u zakup socijalno ugroženim porodicama koje nijesu imale uslova da se kreditno zaduže niti uslova za kupovinu na lizing.

Međutim, u prethodnom periodu, u nekim slučajevima od samog početka otplate dugovanog iznosa, odnosno useljenja, kupci stanova na lizing i zakupci stanova, ne plaćaju mjesečne rate prema CFSSI, uz opravdanje da iz njihovih ličnih mjesečnih prihoda, nijesu u mogućnosti da plaćaju rate, što je uzrokovalo da i CFSSI prestaje da plaća obaveze prema DIGH-u.

Predmetne stambene jedinice su u svojini CFSSI, sa upisanim hipotekarnim potraživanjem DIGH-a, a kupci/zakupci/korisnici stanova u najvećem broju su lica koja iz razloga socijalne prirode ne mogu da otplaćuju stanove.

Način prenosa svojine na predmetnim stambenim jedinicama (ugovor o kupovini nepokretnosti na lizing) bio je kompromis, i u datom trenutku jedini način da korisnici kupe te



stambene jedinice. Naime, većina korisnika nije bila kreditno sposobna u smislu kreditnih uslova komercijalnih banaka, te nije postojala mogućnost da se kreditno zaduže. U vezi sa tim, odlučeno je da se iznađe pravni modalitet da se korisnicima u lošem ekonomskom položaju omogući kupovina stambenih jedinica, čije su cijene takođe bile po povoljnim uslovima. Na predmetnim stambenim jedinicama je upisana svojina CFSSI-a, a sa korisnicima su potpisani predugovori o kupovini nepokretnosti na lizing kao i ugovori o zakupu. Istim su se korisnici obavezali da plate učešće u ugovorenom roku, a cjelokupnu cijenu u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora.

Činjenica je da su kupci/zakupci/korisnici stanova u najvećem broju lica koja iz razloga socijalne prirode ne mogu da otplaćuju stanove.

U tabeli ispod su date detaljne informacije o korisnicima, njihovom statusu i iznosu preostalog duga.



b	IME I PREZIME	NAZIV ORGAN.	br zgrade	PD oznaka	m2	PD ostava	m2	kupoprodajna vrijednost	procijenjena vrijednost	ukupan dug	osnovni dug	dospjela kamata/zakupnina		br LN
1	Vujošević Stanko	penzioner	1	170	47	141	3	28951,59	49874,00	32.038,99	26.026,19	6.012,80	utuzen	7058
2	Đuranović Tanja	penzioner	1	177	59	119	3	36517,54	60844,00	26.818,31	25.011,30	1.807,01		7058
3	Bauković Veselin	penzioner	1	173	59	120	3	36517,54	60844,00	16.298,47	16.298,47	0,00		7058
4	Tomović Veselin	penzioner	1	172	46	125	5	29903,24	49432,00	14.419,13	14.419,13	0,00		7058
5	Kovačević Danilo	penzioner	1	46	46	18	3	28803,82	48832,00	19.934,44	18.832,56	1.101,88	utuzen	7058
6	Popović Milovan	penzioner	1	35	46			29436,28	47932,00	7.419,31	7.376,28	43,03		7058
7	Tufegdžić Dragoje	penzioner	1	107	64	89	2	38527,25	65624,00	14.684,47	14.684,47	0,00		7058
8	Malović Božidar (zakup)	penzioner	1	159	47	130	5	29584,05	50474,00	36.497,74	27.287,68	9.210,06	utuzen	7058
9	Nešković Anka	socijalni slučaj	1	59	47	3	4	28916,12	50174,00	28.799,81	23.202,35	5.597,46		7058
10	Vujadinović Milan (zakup)	socijalni slučaj	1	164	47	122	5	29790,94	50474,00	36.552,31	27.639,37	8.912,94	utuzen	7058
11	Otašević Dobrilo	centar za socijalni rad	1	95	63	90	2	38527,25	64608,00	40.260,45	30.874,53	9.385,92		7058
12	Joković Rade Veselinka (zakup)	inpek	1	176	47	133	3	28803,82	49874,00	35.766,65	26.745,05	9.021,60	utuzen	7058
13	Todorović Nevenka (zakup)	penzioner	1	168	46	132	4	28963,41	49132,00	35.565,63	26.587,23	8.978,40	utuzena	7058
14	Milić Verica (zakup)/preminula suprug je korisnik stana		1	161	60	129	5	37540,13	62460,00	45.672,86	34.134,86	11.538,00	utuzena	7058
	UKUPNO							517091,45	760578,00	390.728,57	319.119,47	71.609,10		
BERANE														
15	Božović Ljiljana	penzioner	2	6	63			35002,32	40950,00	15.574,72	15.471,58	103,14		2073
16	Kljajić Ljiljana	penzioner	1	24	76			41758,80	49400,00	8.010,73	8.010,73	0,00	utuzena	2073
17	Lutovac Dragomir	penzioner	2	19	74			42539,10	48100,00	21.285,97	21.285,97	0,00		2073
18	Šekularac Miomir	penzioner	1	2	62			34063,92	40300,00	4.229,98	4.229,98	0,00		2073
19	Jovančević Anica	penzioner	1	5	54			29780,40	35100,00	15.440,71	15.338,45	102,26		2073
20	Popović Veselinka	penzioner	2	30	63			36012,60	40950,00	18.658,88	18.339,33	319,55		2073
21	Vuković Nada (zakup)	penzioner	2	42	37			18119,92	24050,00	19.293,68	18.119,92	1.173,76	utuzena	2073
22	Mišković Ranko	socijalni slučaj	1	9	37			14144,90	24050,00	7.987,44	7.987,44	0,00		322
23	Milović Milan	nezaposlen	1	14	62			34295,76	40300,00	12.803,65	10.806,83	1.996,82		2073
24	Jovančević Dubravka	opština	1	23	42			16316,30	27300,00	4.946,07	4.851,18	94,89		322
25	Kruščić Dragana	zaposlena kod privatnika	1	44	18			8837,66	11700,00	6.596,96	6.385,77	211,19		2073
26	Delević Branka Predrag	uprava policije	2	33	64			36337,50	41600,00	22.300,59	19.900,51	2.400,08		2073



27	Raičević Milijana	zavod za zaposljavanje	2	37	63			34947,12	40950,00	19.108,26	18.981,72	126,54		2073
28	Popović Raković Gorica	agencija za izgradnju	1	24	37			14198,80	24050,00	10.803,89	10.457,47	346,42		322
29	Kikić Jadranka (zakup)	dom zdravlja	1	45	39			18613,92	25350,00	21.805,92	18.613,92	3.192,00	utuzena	2073
	UKUPNO							455828,06	514150,00	208.847,45	198.780,80	10.066,65		
CETINJE														
30	Perović Radovan	penzioner	1	88	50	62	6	31644,00	39300,00	31.658,31	22.187,00	9.471,31	utuzen	2877
31	Vujović Gojko	penzioner	1	41	61	17	8	36571,85	48150,00	44.054,09	31.571,85	12.482,24	utuzen	2877
32	Božović Ivan	penzioner	1	38	46	23	4	29027,25	35700,00	29.208,58	20.322,52	8.886,06	utuzen	2877
33	Brajić Slavka	penzioner	1	46	61	11	5	38284,95	47250,00	41.787,07	29.285,51	12.501,56	utuzena	2877
34	Martinović Đorđije	penzioner	1	44	50	7	6	31459,35	39300,00	31.605,06	22.149,68	9.455,38	utuzen	2877
35	Krstićević Branislav	penzioner	1	49	50	8	5	31268,40	39000,00	31.335,35	21.960,66	9.374,69	utuzen	2877
36	Pavličević Nikola	penzioner	1	98	50	85	6	31425,15	39300,00	36.277,62	25.424,34	10.853,28	utuzen	2877
37	Simović Božo	penzioner	1	30	50	2	9	32739,30	40200,00	32.465,75	23.141,21	9.324,54	utuzen	2877
38	Čelebić Veljko	penzioner	1	45	51	25	4	31781,55	39450,00	23.415,99	16.781,29	6.634,70	utuzen	2877
39	Glendža Desanka	penzioner	1	108	50	87	9	32374,20	40200,00	33.281,79	23.240,21	10.041,58	utuzena	2877
40	Milović Radmila Gojko	penzioner	1	99	46	84	4	29015,25	35700,00	29.415,99	20.615,52	8.800,47	utuzen	2877
41	Kaluđerović Veljko	penzioner	1	93	50	65	6	31519,20	39300,00	31.536,05	22.101,32	9.434,73	utuzen	2877
42	Vulaš Stanka Veselin	penzioner	1	55	51	3	6	32246,10	40050,00	30.316,77	21.246,81	9.069,96	utuzen	2877
43	Šoć Branislav	penzioner	1	119	68	64	4	41956,05	52200,00	42.338,05	29.671,65	12.666,40	utuzen	2877
44	Adžić Branka	penzioner	1	39	50	6	4	29068,70	38700,00	33.713,45	24.069,69	9.643,76	utuzena	2877
45	Jovanović Radmila	penzioner	1	105	48	68	6	30254,55	37800,00	30.441,98	21.334,56	9.107,42	utuzena	2877
46	Bračanović Veljko	penzioner	1	111	64	79	6	40425,30	49800,00	40.010,63	28.040,53	11.970,10		2877
47	Vujović Boro	nezaposlen	1	29	50	20	6	29521,85	39300,00	34.218,11	24.522,73	9.695,38	utuzen	2877
48	Martinović Zorica	dom zdravlja	1	94	46	83	5	29088,75	36000,00	29.098,19	20.392,80	8.705,39	utuzena	2877
49	Bajović Vlado	opština	1	118	88	77	5	50635,15	67500,00	63.676,35	45.634,26	18.042,09	utuzen	2877
50	Pavličević Miodrag	nezaposlen	1	103	50	86	6	29384,10	39300,00	36.815,95	26.384,50	10.431,45	utuzen	2877
51	Krivokapić Miloš	stamparija	1	34	50	5	4	31319,84	38700,00	36.765,32	25.766,13	10.999,19	utuzen	2877
52	Mašanović Mirjana	nezaposlen	1	43	46	12	4	27024,65	35700,00	31.081,60	22.024,90	9.056,70	utuzena	2877
53	Raznatović Radovan	penzioner	1	109	46	74	6	27470,00	36300,00	21.300,82	21.038,15	262,67		2877
54	Kusovac Sonja/Mudresa Vladimir	nezaposlen	1	110	48	69	5	29872,65	37500,00	32.955,70	24.872,65	8.083,05		2877
	UKUPNO							815378,14	1031700,00	858.774,57	613.780,47	244.994,10		
	UKUPNO							1788297,65	2306428,00			326.669,85		



Pregovori o diskontu duga između CFSSI i DIGH

U prethodnom periodu (prethodne tri godine), vođeni su pregovori između predstavnika CFSSI i predstavnika DIGH-a o načinu vraćanja navedenog duga u iznosu od 6.103.242,00 eura, pri čemu je prvo bilo načelno dogovoreno o diskontu duga u iznosu od 3,5 miliona eura, uz uslov DIGH-a da se taj iznos plati jednokratno.

S obzirom da CFSSI nije bio u mogućnosti da jednokratno plati 3,5 miliona eura DIGH-u, obratio se Vladi Crne Gore, odnosno Ministarstva finansija i Ministarstvu održivog razvoja i turizma za posredovanje u rješavanju ovog problema. Isto je uradio i DIGH. Na zahtjev predstavnika DIGH-a i Ambasade kraljevine Holandije, održan je sastanak, kojim je predsjedavao ministar finansija. Na sastanku je ministar predložio povećanje diskonta i formiranje komisije CFSSI-ja, koja će sa kupcima na lizing i zakupcima stanova obaviti razgovore radi utvrđivanja njihove mogućnosti za jednokratnom otplatom duga za stanove. Nakon što je Komisija obavila razgovore sa kupcima konstatovala je sljedeće:

- 132 kupca nijesu izmirili svoja dugovanja, a potpisali su Ugovore o kupovini nepokretnosti na lizing sa CFSSI;
- na 120 stambenih jedinica upisana je hipoteka DIGH-a, kao hipotekarnog povjerioca;
- CFSSI je do sada na osnovu dospjelih anuiteta holandskom fondu DIGH, uplatio iznos od 2.226.574,00 eura (zajedno kamate i glavnica);
- u ovom trenutku ukupan iznos duga CFSSI, sa redovnim i zateznim kamatama prema DIGH iznosi 6.103.242,00 eura.

U daljim pregovorima sa predstavnicima DIGH, na osnovu prezentovanih podataka i činjenica, predstavnici DIGH-a su ponudili diskont od 3.203.242,00 eura ili 52.48% od trenutnog duga, odnosno da CFSSI jednokratno plati 2.9 miliona eura. Kako ni ovaj iznos diskonta nije prihvaćen, nastavilo se sa pregovorima, u kojim su učestvovala i nadležne institucije, te je konačno dogovoreno da suma ukupnog dugovanja iznosi **2,4 miliona eura**. Shodno navedenom dogovoru, sklopljen je krajem decembra 2017. godine Sporazum o poravnanju između CFSSI i holandskog fonda DIGH. Na osnovu ovog sporazuma ponuđen je i prihvaćen diskont u iznosu od 3.703.242,00 eura ili 60.68%, odnosno da CFSSI plati DIGH-u iznos od 2,4 miliona eura.

Sporazumom o poravnanju strane su se saglasile da će CFSSI izvršiti poravnanje neizmirenih obaveza plaćanjem iznosa poravnanja u dvije tranše: prvu uplatu od 1,5 miliona eura je trebalo izvršiti najdalje do 31. januara 2018. godine.

Kako nije bilo moguće izvršiti isplatu do nevedenog roka, predloženim Ugovorom će se definisati novi rok za isplatu prve tranše.

Preostali dio duga od 0,9 miliona eura (900.000,00 eura) CFSSI treba da isplati DIGH-u sukcesivno, od naplate sredstava od kupaca stanova koji su u radnom odnosu (zaposleni). Posebno se ističe da je DIGH i sam u finansijskim problemima odnosno u obavezi da svojim kreditorima vrati novac koji je pozajmljen CFSSI-u.

U slučaju neizvršenja odredbi Sporazuma o poravnanju, DIGH će aktivirati sva zakonska sredstva naplate navedenog duga. Takođe se navodi da ukoliko DIGH pokrene postupke aktiviranja naplate hipotekarnog potraživanja prema CFSSI, isti će ući u stečaj a imovina koja je predmet obezbjeđenja će se shodno zakonu prodavati radi naplate potraživanja. U tom slučaju će se pokrenuti postupci za iseljenje korisnika stanova i 120 porodica će ostati bez krova nad glavom. Najveći broj korisnika stanova na koje je upisana hipoteka DIGH-a su lica u lošem ekonomskom položaju, najveći je broj penzionera, kao i ostalih lica sa primanjima koja su ispod prosjeka, i korisnika materijalnog obezbjeđenja porodice.

Shodno podacima iz Izvještaja o procjeni vrijednosti stambenih prostora u Podgorici, koje su vlasništvo CFSSI-a, br P.br.02-8256 od 29.12.2017. godine, koju je uradila Centralna komisija Uprave za nekretnine Crne Gore, vrijednost nepokretnosti u Podgorici procijenjena je



na 871.596,00 eura. Radi se o 16 stambenih prostora i 15 nestambenih prostora. Dalje se navodi da je, prema podacima iz Izvještaja o procjeni vrijednosti stambenih prostora u Cetinju, koje su vlasništvo CFSSI-a, br P.br.02-8256 od 29.12.2017. godine, koju je uradila Centralna komisija Uprave za nekretnine Crne Gore, vrijednost nepokretnosti u Cetinju procijenjena na 1.031.700,000 eura. Radi se o 25 stambenih jedinica (plus dvije stambene jedinice na Cetinje, na kojima nije bila upisana hipoteka u korist DIGH-a) i 25 nestambenih prostora, kao i da je prema podacima iz Izvještaja o procjeni vrijednosti stambenih prostora u Beranama, koje su vlasništvo CFSSI-a, br P.br.02-8256 od 29.12.2017. godine, koju je uradila Centralna komisija Uprave za nekretnine Crne Gore, vrijednost nepokretnosti u Podgorici procijenjena na 562.250,00 eura. Radi se o 16 stambenih prostora.

Na osnovu navedenih podataka predmetnog ugovora, kao i priložene dokumentacije može se konstatovati, da bi se hipoteke upisane u korist DIGH-a na Vladu Crne Gore prenijele na 57 stambenih jedinica i 40 nestambenih prostora u opštinama Berane, Podgorica i Cetinje, zatim da bi hipoteka i dalje ostala upisana na DIGH na 41 stambenu jedinicu i 27 nestambenih prostora u navedenim jedinicama lokalne samouprave (dok CFSSI ne vrati dio duga DIGH-u u iznosu od 900.000,00 €), kao i da bi se brisala hipoteka sa 22 stambenih jedinica i 5 nestambenih prostora za koje su kupci isplatili cjelokupna sredstva i to u Podgorici (šest stambenih jedinica i pet nestambenih prostora) i Beranama (šesnaest stambenih jedinica).

U dostavljenoj prijavi MORT-a se navodi da je osnovni indikator na osnovu kojeg će se pratiti efekti državne pomoći kvartalni izvještaj o naplati sredstava. Naime, predloženo je da CFSSI preuzme obavezu vraćanja iznosa od 1,5 miliona eura Vladi Crne Gore naplatom potraživanja od kupaca stanova u roku od pet godina od dana potpisivanja Ugovora o utvrđivanju prava i obaveza, sa grejs periodom od 6 mjeseci, na poseban račun kod Ministarstva finansija. Plaćanje bi se vršilo kvartalno. Kontolu vraćanja sredstava treba da vrši Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Ministarstvo finansija.

USLUGE OD OPŠEG INTERESA (UOEI)

Koncept usluga od opšteg ekonomskog interesa (u daljem tekstu: UOEI) brzo se razvijao u Evropskoj uniji u toku zadnje dvije decenije. Usaglašen je sa idejom da ekonomija treba da se razvija na opštu korist građana, a država je dužna da interveniše kad god tržište nije sposobno da pruži ono što je od ključne važnosti za građane. To ne znači, međutim, da su potrebe građana i državni intervencionizam da se zadovolje te potrebe važniji od tržišne ekonomije i konkurencije. Iz tog razloga, čitav koncept usluga od opšteg ekonomskog interesa (UOEI) izgrađen je na način koji pomaže da se održi konkurentna ravnoteža i pored intervencije države.

Koncept UOEI je pojam koji se razvija i koji zavisi, između ostalog, od potreba građana, tehnološkog i tržišnog razvoja i socijalnih i političkih prioriteta u datoj državi. Evropski Sud pravde je utvrdio da su UOEI usluge koje imaju posebne karakteristike u poređenju sa karakteristikama drugih privrednih djelatnosti. U odsustvu posebnih pravila Unije kojima bi se definisao opseg za postojanje UOEI, države imaju visok stepen diskrecionog prava prilikom definisanja date usluge kao UOEI prilikom dodjeljivanja kompenzacije pružaocu usluge. Nadležnost Evropske Komisije u tom pogledu ograničena je na provjeravanje da li je država članica napravila očiglednu grešku kada je definisala datu uslugu kao uslugu od opšteg ekonomskog interesa, i na ocjenjivanje da li kompenzacija uključuje državnu pomoć.

Kada se državna mjera mora smatrati kompenzacijom za usluge koje pružaju privredna društva koja je primaju da bi ispunjavala obaveze pružanja javnih usluga, tako da ta privredna društva nemaju stvarnu finansijsku prednost, a mjera nema efekat da ih stavlja u povoljniji konkurentni položaj u odnosu na privredna društva koja su im konkurenti, takva mjera nije obuhvaćena članom 107 stav 1 Ugovora¹. Međutim, da takva kompenzacija ne bi bila

¹ Ugovor o funkcionisanju Evropske Unije UFEU



okvalifikovana kao državna pomoć mora biti ispunjen dređeni broj uslova.²

Odluka Komisije od 20. decembra 2011. godine o primjeni člana 106 stav 2 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije na državne pomoći u obliku naknade za pružanje javnih usluga koje se dodjeljuju određenim preduzetnicima kojima je povjereno obavljanje usluga od ekonomskog interesa (saopštenje pod brojem dokumenta C(2011) 9380) (2012/21/EU) definiše da (...) *preduzetnici kojima je povjereno pružanje obavljanje socijalnih usluga, uključujući one koji pružaju usluge stambenog zbrinjavanja za socijalno ugrožene građane ili socijalne grupe koje se nalaze u nepovoljnijem položaju, koji zbog ograničene platežne moći do stambenog prostora ne mogu doći po tržišnim uslovima, treba takođe da uživaju pravo izuzetka od obaveze prijave koja je predviđena ovom Odlukom, čak i kada primaju viši iznos naknade od definisanog praga iznosa naknade koji je utvrđen ovom Odlukom (...).*

Ovo je potvrđeno i praksom Evropske Komisije, najprije u slučaju **N209/2001 Housing finance agency borrowings guarantee Irska** gdje je Evropska Komisija stala na stanovište da ukoliko postoji akt o povjeravanju vršenja usluge u kome je usluga socijalnog stanovanja, odnosno obezbjeđenja stanovanja za socijalno ugrožene koji ne mogu po tržišnim uslovima da kupe stan, povjerena određenom priverednom društvu, ukoliko postoje jasni mehanizmi za izračunavanje neophodnih sredstava za tu djelatnost, odnosno izbjegnuta je prekomjerna kompenzacija, ili preklapanje finansiranja djelatnosti (UOEI i druge, komercijalne) unutar društva, odnosno društvo vodi odvojeno računovodstvo za ove djelatnosti, ovakva pomoć ne smatra se državnom pomoći u smislu propisa o kontroli državne pomoći.

Dodatno, socijalno stanovanje je u potpunosti u skladu sa osnovnim principima EU Ugovora. Ono je legitimni element javne politike i s obzirom da je ograničen na samo ono što je zaista neophodno, u interesu je Zajednice da se pruži podrška socijalnom stanovanju.³

OCJENA

Državna pomoć jeste svaka pomoć dodijeljena od strane države ili iz sredstava države u bilo kojem obliku, koja narušava ili prijeti da naruši konkurenciju dajući prednost određenim privrednim društvima ili proizvodnji određene robe, ukoliko utiče na trgovinu između država članica, odnosno na trgovinu na tržištu.

Da bi mjera predstavljala državnu pomoć moraju kumulativno biti ispunjena četiri uslova, odnosno: da je pomoć dodijeljena od strane države ili iz sredstava države, da predstavlja selektivnu ekonomsku prednost, da narušava ili prijeti da naruši konkurenciju i da utiče na trgovinu između država članica. Ukoliko su ispunjeni svi ovi uslovi, kompenzacija dodijeljena za pružanje usluge od opšteg ekonomskog interesa (UOEI) mora se smatrati državnom pomoći.

Priroda UOEI je da su to ekonomske usluge koje tržište ne pruža, ili pruža, ali ne na zadovoljavajući način, a važne su u kontekstu opšteg ekonomskog interesa i javni organi odlučuju da ih obezbijede. Dakle, kada javni organi odluče da bi određene usluge trebalo pružati i pored činjenice da tržište nije zainteresovano da ih pruža, oni moraju predvidjeti i potrebu da se pružaocima UOEI isplaćuje kompenzacija. U konkretnom slučaju, iako postoji tržište nekretnina, činjenica je da određeni broj socijalno ugroženih građana ne može da istu kupi, pa je država kroz osnivanje CFSSI i udruživanje (Savez sindikata Crne Gore, Unija poslodavaca i Vlada Crne Gore) odlučila da gradi i prodaje stanove solidarnosti, odnosno izdaje ili prodaje stanove građanima i zaposlenima pod povoljnijim uslovima od tržišnih.

Ovim su ispunjeni uslovi iz Altmark presude, odnosno CFSSI-u su Ugovorom o saradnji na projektu izgradnje "stanova solidarnosti" povjerene obaveze izgradnje stanova koji će se prodavati ili izdavati socijalno ugroženim kategorijama stanovništva pod uslovima povoljnijim od tržišnih. U skladu sa naknadama koje uplaćuju ulagači (državni organi i sva ostala

² Presuda Suda od 24. jula 2003. godine u Predmetu C-280/00 Altmark Trans GmbH i Regierungspräsidium Magdeburg protiv Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH.

³ European Commission (2001a) State aid N 209/2001 Ireland – Guarantee for borrowings of the Housing Finance Agency, 3.7.2001.



zainteresovana privredna društva), CFSSI obezbjeđuje stanove solidarnosti pod povoljnijim uslovima za njihove zaposlene, pa je na taj način unaprijed utvrđeno kako CFSSI dobija naknadu. Za ovu djelatnost, CFSSI ima poseban podračun na koji se uplaćuju sredstva, vode se kao namjenska i koriste se isključivo za ovu namjenu.⁴

Pravilnikom o listi pravila državne pomoći Prilog 1c – Odluka Komisije od 20. Decembra 2011. godine o primjeni člana 106 stav 2 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije na državne pomoći u obliku naknade za pružanje javnih usluga koj se dodjeljuju određenim preduzetnicim a kojima je povjereno obavljanje usluga od opšteg interesa (C(2011)9380)(2012/21/EU) („Sl. list CG“, br. 35/14, 02/15, 38/15 i 20/16)., uzimajući u obzir Ugovor o funkcionisanju Evropske unije, a posebno njegov član 106 stav 3, predviđeno je da *„...preduzetnici kojima je povjereno pružanje i obavljanje socijalnih usluga, uključujući one koji pružaju usluge stambenog zbrinjavanja za socijalno ugrožene građane ili socijalne grupe koje se nalaze u nepovoljnijem položaju, koji zbog ograničene platežne moći do stambenog prostora ne mogu doći po tržišnim uslovima, treba takođe da uživaju pravo izuzetka od obaveze prijave koja je predviđena ovom Odlukom, čak i kada primaju viši iznos maknade od definisanog praga iznosa naknade koji je utvrđen ovom Odlukom.*⁵“

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda u roku od 20 dana od dana prijema ovog rješenja.

ČLAN SAVJETA
Novo Radović

PREDSJEDNIK SAVJETA
Miodrag Vujović

⁴ Član 2 st. 6 i 7 Ugovora o saradnji na projektu izgradnje „stanova solidarnosti“

⁵ Odluka Komisije od 20. Decembra 2011. godine o primjeni člana 106 stav 2 Ugovora o funkcionisanju Evropske unije na državne pomoći u obliku naknade za pružanje javnih usluga koj se dodjeljuju određenim preduzetnicim a kojima je povjereno obavljanje usluga od opšteg interesa (saopštenje pod brojem dokumenta C(2011)9380)(2012/21/EU